(دعوى صحة التعاقد)
(ودعوى صحة التوقيع)

في

ضوء القضاء والفقه

تأليـف

شريـف أحمـد الطبـــاخ

المحامـي

بالنقض والإدارية العليا



﴿ فَأَمَّا الزَّبَدُ فَيَذْهَبُ جُفَاء وَأَمَّا مَا يَنفَعُ النَّاسَ فَيَمْكُثُ فِي الأَرْضِ كَذَلِكَ يَضْرِبُ اللّهُ الأَمْثَالَ ﴾

الرعد١٧

دعــوى صحــة التعــاقد
و دعــوى صحة ونفاذ عقد البيـع

تعريف دعوى صحة التعاقد وطبيعتها واختصاصهـــا المحلى والقيمى ونطاقها

تعريــف دعــوى صحــة التعــاقد
وطبيعتها القانونية ونطاقها

- تعريف دعوى صحة التعاقد وطبيعتها :

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هى الدعوى التى جرى العمل على رفعها بطلب التنفيذ العينى لالتزام البائع بالعمل على نقل الملكية للمشترى بحيث يقوم تسجيل الحكم الصادر فيها مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية وقد عرفت من قديم ولكن قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ لم يعترض لإمكان أو أثر تسجيل صحيفة افتتاحها مما جعل رافعها معرضا بأن يفاجأ بتصرف البائع خلال الفترة التى يستغرقها الفصل فيها بالبيع فى العين نفسها الى مشترى آخر يسبق الى التسجيل فيفقد الحكم الصادر فيها جدواه من هنا تصدت محكمة النقض للأمر وابتدعت القول بأنه وإن كانت الدعوى من الدعاوى الشخصية فلا تندرج تحت المقصود بدعاوى الاستحقاق التى قضى القانون المذكور ان تسجيل صحفها أو التأشير بها يحصن رافعها من التصرفات التى تسجل بعد ذلك الا أنها تعتبر دعوى استحقاق مالا ومن ثم تأخذ الحكم نفسه . ولما صدر قانون تنظيم الشهر العقارى حرص . على النص فى المادة ١٥ على دعوى صحة التعاقد ضمن الدعاوى التى يجب تسجيل صحيفتها أو التأشير بها حيث يترتب على هذا التسجيل وفق المادة ١٧ عدم الاحتجاج على رافعها بأى تصرف يسجل فى تاريخ لاحق لتسجيل الصحيفة حتى إذا ما سجل الحكم الصادر فيها أو تأشير به على هامش الصحيفة فإن الملكية تنتقل الى المحكوم له من تاريخ تسجيل الصحيفة ، وإذا كانت الدعوى تستهدف صدور حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل عقد البيع فى نقل الملكية الى المشترى المحكوم له . وكان التسجيل لا يؤدى الى هذا الأثر إلا إذا كان عقد البيع جديا وصحيحا ونافذا وتسجيله ممكننا . فإن البحث فى هذه الدعوى لابد وأن يناول أربعة أمور أولها إمكان تسجيل الحكم وهو لا يكون ممكنا إلا إذا كان البائع مالكا للمبيع . وثانيها جدية العقد أى عدم صوريته لأن العقد الصورى عدم فلا ينتج أثرا . و ثالثها صحة العقد بانعقاده صحيحا عن طريق توافق ارادتين خاليتين من العيوب . ورابعها نفاذ التزام البائع بالعمل على نقل الملكية بأن يكون هذا الالتزام حال الأداء غير معلق على شرط واقف أو مضاف الى أجل وليس للبائع حق حال فى حبسه أو الدفع بعدم تنفيذه (مرقص بند ١٧٧-السنهورى بند٢٧٤-البدراوى بند ٢٣٠)

كما عرفها القضاء بأنها" المقصود بدعوى صحة ونفاذ عقد البيع هو تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية الى المشترى تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم مقام تسجيل العقد " (الطعن رقم ٢٤لسنة ٦٠ق – جلسة ١٩٩٤/٤/١٤) وبأنه " دعوى صحة التعاقد . المقصود بها . تنفيذ الالتزام بنقل الملكية تنفيذا عينيا . عدم إجابة المشترى الى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكيه إليه مازال ممكننا. (الطعن رقم ١٨٥١لسنة ٥٧ق – جلسة ١٩٩٣/١١/٢٥) .

والأساس الذى تقوم عليه هذه الدعوى هو انه فى الالتزام بإنجاز عمل معين يمكن أن يقوم حكم القاضى مقام تنفيذه إذا كانت طبيعة الالتزام تسمح بذلك وفى هذا تقول المادة ٢١٠مدنى (فى الالتزام بعمل يقوم حكم القاضى مقام التنفيذ – اذا سمحت بهذا طبيعة الالتزام) – فهى اذا تقوم على امكانية تنفيذ الالتزام عينا رغما عن الدين – وحكم القاضى بصحـة ونفاذ التصـرف هو التنفيذ العينى – اذ يكون هذا الحكم بمثابة عقد مصدق فيه على التوقيع فيسجل وتنتقل الملكية الى المشترى .

وقد قضت محكمة النقض بأن" المقصود بدعوى صحة ونفاذ عقد البيع هو تنفيذ التزام بنقل ملكية العقار المبيع الى المشترى والحصول على حكم يقوم بتسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية . والبائع لا يعفى من هذا الالتزام إلا اذا أصبح تنفيذه مستحيلا ، فإذا كانت الاستحالة ترجع الى سبب أجنبى لا يد للبائع فيه فإن الالتزام بنقل الملكية ينقضى طبقا للماده ٣٧٣من القانون المدنى وينفسخ عقد البيع بسبب ذلك اعمالا لحكم الماده ١٥٩ من هذا القانون . (الطعن ٩٨٠لسنة ٤٨ق فى جلسة ١٩٨٢/١٢/٢ س ٣٣ص ١١٠٤) . وبانه " ينطوى تحت دعاوى الاستحقاق الواردة بالمادة السابعة من قانون التسجيل كل دعوى غرض مدعيها منها ثبوت ملك أو أى حق من الحقوق العينيه له أو لعقاره ولو مالا . فإذا اعتبر حكم أن دعوى صحة التعاقد هى من دعاوى الاستحقاق التى يصح تسجيل عرائضها رتب على تسجيل عريضتها الاثر القانونىالمنصوص عليه بالماده ١٢من قانون التسجيل فلا مخالفه للقانون فى ذلك . (جلسة ١٩٣٣/١/٥الطعنان رقما ٤٨و٥٣سنة ٢ق) . وبأنه " دعوى صحة التعاقد هى من دعاوى الاستحقاق الوارد ذكرها فى المادة السابعة من قانون التسجيل . فتسجيل عريضتها يحفظ لرافعها حقوقه من تاريخ حصوله بحيث أنه متى حكم له فيها بطلباته وتأشر بهذا

الحكم طبقا للقانون فإن هذا الحق الذى قرره الحكم ينسحب الى يوم تسجيل العريضة دون أن يتأثر بما يصدر بعد ذلك عن البائع من تصرفات . (جلسة ١٩٣٩/١١/٢٣طعن رقم ٧٥سنة ٨ص) . وبأنه " لما كان المطعون ضده الأول لم يوجه ثمة مطاعن على رسو المزاد على الطاعنة الثانية فيما بيع لها من أدوات المصنع ولا على بيعها لها للطاعن الأول ، وكان عدم نفاذ هذا البيع الاخير فيما تضمنه من تنازل الطاعنه الثانية عن رخصة المنع الى الطاعن الأول لا ينال من صحة البيع فيما عداه لقابلية المبيع للتجزئة ، فإن الحكم اذا قضى رغم ذلك بعدم نفاذ البيع برمته يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون فى هذا الخصوص" (الطعن رقم ٦٩٣س ٤٢ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٩) . وبأنه " مجرد رفع المشترى لدعوى صحة ونفاذ عقد البيع لا يتضمن بذاته إقرارا بملكية البائع للمبيع" (الطعن رقم ١٦١١لسنة ٥٣ق لجلسة ١٩٨٥/٤/٢٢س ٣٦ص ٦٣١) . وبأنه " دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هى دعوى موضوعية تنصب علىحقيقة التعاقد فتناوله فى نفاذه ومداة وصحتة ، وعقد البيع بوصفه من العقود التبادلية يرتب بين عاقديه التزامات متقابلة منها التزام البائع بنقل ملكية المبيع الى المشترى والتزام هذا الاخير بدفع الثمن فاذا لم يقم بالوفاء به جاز للبائع ان يدفع الدعوى بعدم تنفيذ المشترى لالتزامه المذكور ويتوقف عن تنفيذ التزامه بنقل الملكية ، فإن استبان عدم الوفاء بالثمن كله أو بعضه كانت الدعوى غير مقبولة" (الطعن رقم ١١٧٧س ٥٠ق جلسة ١٩٨٤/٥/٦) وبانه " المقصود بدعوى صحة ونفاذ البيع - المعروفة بدعوى صحة التعاقد ... هو تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية الى المشترى تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم بتسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكيه وإذا كان التسجيل لا يترتب عليه أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذى من شأنه إنشاء أو نقل حق الملكية أو أى حق عينى آخرعلى عقار ، وكان القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقارى إذ أجاز بنص الفقرة الثانية من المادة (١٥) تسجيل صحف دعاوى التعاقد على حقوق عينية عقارية و رتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها طبق القانون انسحاب اثر الحكم الى تاريخ صحيفة الدعوى (م ١٧) إنما قصد حماية أصحاب الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار للمبيع بعد تسجيل صحائفها ولم يقصد على مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد إنتقال الملكية قبل التاشير بالحكم الذى يقرر حق المدعى فيها فإن تسجيل المشترى صحيقة دعواه قبل أن يسجل المشترى الآخر من ذات البائع عقد لا تنتقل به الملكية إلى المشترى الأول الذى سجل صحيفة دعواه ولا يحول دون الحكم فيها بصحة عقده المشترى الآخر ، إذ يتوقف نقل الملكية على التأشير بالحكم وفق القانون " (الطعن رقم ٦٣٦ س ٥٢ ق جلسة ١٩٨٥/١١/٢٠) وبأنه" طلب ورثة المشترى لعقار صحة ونفاذ الذى عقده مورثه لا يجعل موضوع الدعوى فى جميع الأحوال غير قابل للتجزئة ، إذا مثل هذه الدعوى - التى منها أن تكون دعوى استحقاق مالا - يعتبر فى الاصل قابلا للتجزئة لكل وارث أن يطالب بحصته فى المبيع مساوية لحصته الميراثية ، وذلك ما لم يكن محل العقد غير قابل للتجزئة بطبيعته أو لمفهوم قصد عاقدية ، وإذا فمتى كان العقد الواقع ان ورثة المشترى اذا أقاموا دعواهم على ورثة البائع يطلبون الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر من مورث هؤلاء الآخرين عن قطعة ارض فضاء . ولما قضى برفض الدعوى استأنف بعض الورثة دون البعض الآخر الحكم ، وكان الحكم الاستئنافى اذا قضى بقبول الاستئناف شكلا وإلغاء الحكم الابتدائى وصحة ونفاذ البيع استنادا الى ان موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة ، لم يبين كيف توافر لديه الدليل على هذا ، فإنه يكون قد شابه قصور مبطل له فى قضائه بجميع الصفقة لمن استأنف الحكم من ورثة المشترى لأنه متى كان البيع قطعة أرض فضاء ، فإنه لا يصح إطلاق القول بأن الموضوع غير قابل للتجزئة دون بيان لسند هذا القول " (جلسة ١٩٥١/٣/١ طعن رقم ٠٠٢ سنة ١٨ ق) وبأنه " دعوى صحة ونفاذ عقد البيع دعوى استحقاق مالا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية إلى المشترى تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ، فيتعين عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه ، ولا يجاب المشترى إلى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية إليه وتسجيل الحكم الذى يصدر له فى الدعوى ممكنين " (الطعن ٨٨٠ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٩/١١/١٥ س ٣٠ع٣ ص ٣٧) .وبأنه " دعوى صحة التعاقد لا تعتبر من الدعاوى التى لا تقبل التجزئة إلا إذا كان محل العقد غير قابل بطبيعته أو بحسب قصد عافيه " (الطعن رقم ٥ سنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٧/١/٥ س ١٨ ص ٩٢) . وبأنه " متى كان الطاعنات قد أقمن الدعوى بطلب الحكم بصحة ونفاذ العقد الصادر لهن من مورثهن ومورث المطعون ضدهم ، وإذ دفع المطعون ضدهم الثلاثة الأولى الدعوى بأن ذلك العقد لايتضمن بيعاً منجزاً بل ينطوى فى حقيقته على تصرف مضاف إلى ما بعد الموت وكان النزاع فى هذه الصورة يدور حول المركز القانونى للمطعون ضدهم والمستمد بالنسبة لهم جميعا من طعنهم على التصرف الصادر من مورثهم اضرارا بحقهم فى الايراث باعتباره من الغير بالنسبة لهذا التصرف ، واذ يعد المطعون

ضدهم جميعا سواء فى هذا المركز مادامو يستمدونه من مصدر واحد هو حقهم فى الميراث ولا يحتمل الفصل على طعنهم فى التصرف غيرحل واحد ، وكان لا يصح فى هذة الصورة أن يكون التصرف بيعا بالنسبة لبعضهم ويكون فى نفس الوقت وصية بالنسبة لآخرين منهم وكان مؤدى ذلك هو عدم قابلية موضوع النزاع للتجزئة ،فإن بطلان الطعن بالنسبة للمطعون ضدها الثالثة يستتبع بطلانه بالنسبة للمطعون ضدهم الآخرين ، لأن حق المطعون ضدها الثالثة وقد استقر بحكم جائز لقوة الأمر المقضى يعلو على الأمل المرتقب للطاعنات فى كسب الطعن " (الطعن رقم ١١٣سنة ٣٣ق جلسة ١٩٦٨/٤/٣٠س ١٩ ص ٨٨١) . وبانه "دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هى دعوى استحقاق مآلا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها ملكية المبيع الى المشترى تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ولا يجاب المشترى الى طلبه ، إلا إذا كان انتقال الملكية إليه وتسجيل الحكم الذى يصدر فى الدعوى ممكنين ويترتب على ذلك أنه إذا كان البائع قد باع العقار مرة ثانية لمشترى ثان ، وسجل هذا التعاقد قبل أن يتمكن المشترى الأول من التسجيل اصبح تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية الى المشترى غير ممكن عينا وتحول حق المشترى الى تعويض " (الطعن ٦١ لسنة ٤٩ ق ١٩٨٢/٥/١٣س ٣٣ص ٥٠٨) . وبأنه " من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن موضوع الدعوى التى يرفعها المشترى ضد ورثة البائع بصحة ونفاذ العقد الصادر من مورثهم ببيع عقارات مملوكة له هو مما يقبل التجزئة بطبيعته ، وأنه قد يصح هذا البيع بالنسبة لمن يقر به من الورثة ولا يصح بالنسبة لمن يطعن منهم فيه ، ولما كان الحكم المطعون فية قد التزم هذا النظر وقرر أن تنازل المطعون عليها الثانية عن دعواها ، لا يؤثر على ما اتخذه باقى المطعون عليهم من الادعاء بتزوير العقدين ، لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون " (الطعن ١١٢٠ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٤/٢٨س ٣٢ص ١٣١٠) . وبأنه "موضوع دعوى صحة ونفاذ عقد بيع اطيان زراعية رفعها المشترى ضد ورثة البائع هو مما يقبل التجزئة بطبيعتة ذلك أنه قد يصح البيع بالنسبة لمن أقربه من الورثة ولا يصح بالنسبة لمن طعن منهم فيه " (الطعن ٣٠٥ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٨/٦/١١س ١٩ ص ١١٣٧) .

- نطــاق دعــوى صحــة التعــاقــد :

دعوى صحة التعاقد أكثر ما ترفع فى خصوص مطالبة المشترى بالحكم بصحة ونفاذ البيع - وهو عقد ناقل للملكية ولكن لا يوجد ما يمنع من رفعها فى خصوص المطالبة بالحكم بصحة ونفاذ أى عقد آخر غير البيع سواء كان هذا العقد ناقلا أو منشئا لحق عينى عقارى اخر غير حق الملكية كحق الانتفاع و حق الارتفاع أو كان كاشفا عن حق عينى عقارى - فيجوز رفع الدعوى بصحة ونفاذ عقد المقايضة أو عقد الهبة أو عقد الشركة أو عقد الوفاء بمقابل يكون عقارا أو عقد بنقل حق الارتفاق من المنتفع الى غيرة (وبيع حق الانتفاع) أو عقد ينشئ حق الارتفاق او عقد يكشف عن حق الملكية العقارية كعقد القسمة أو الصلح . (الوسيط الجزء التاسع اسباب كسب الملكية ص ٤٠١) . وفيما يشترط بقبول الدعوى هو أن يكون لصاحبها مصلحة قائمة يقرها القانون وتكفى المصلحة المحتملة إذا كان الغرض من الطلب الاحتياط لدفع ضرر محدق أو الاستيثاق لحق يخشى زوال دليله عند النزاع فيه - ولما كانت دعوى صحة نفاذ العقد دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها لبحث موضوع العقد ونفاذه وهو ما يقتضى ان يفصل القاضى فى أمر صحة العقد ويتحقق من استيفائه الشروط الازمة لانعقاده وصحته ، ومن ثم فإنها تتسع حسبما استقر على ذلك قضاء النقض لبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد او انعدامه او بصحته وبطلا نه .

..... وعلى ذلك فان :

الدعوى بطلب صحة ونفاذ العقد تتسع لكل ما يوجه الى هذا العقد من مطاعن ومن ثم فإن الحكم بصحتة لايجيز للخصم العودة الى مناقشة مدى توافر أركانه سواء أثير هذا الدفاع فى تلك العقود أو لم يثر .

وقد قضت محكمة النقض بأن" اذا كان اساس الدعوى حصول البيع وامتناع البائع عن تنفيذ التزاماته التى من شأنها نقل الملكية الى المشترى وكان المطلوب فيها الحكم بانفاذه هذه الالتزامات جبرا على البائع ، وذلك بالحكم بأن البيع الذى صدرمنه صحيح وبأنه واجب النفاذ عليه وبالاذن فى تسجيل الحكم توسلا الى انتقال الملكية فهى بحكم هذا الاساس وتلك الطلبات تستلزم قانونا من القاضى أن يفصل فى أمر صحة البيع ثم يفصل ايضا فى امر امتناع البائع عن تنفيذ التزاماته وهل كان له عذر فى هذا الامتناع . واذا كان من الاعذار الشرعية لعدم وفاء المتعاقد بالتزامه فى العقود المتبادلة ان يكون المتعاقد الاخر لم يوف بالتزامه فإن هذا يستقر النظر فى امر قيام المشترى بتنفيذ التزاماتة هوحتى يكون أو لا يكون له الحق فى مطالبة البائع بتنفيذ التزاماته . واذ كان هذه الامور يتحتم ان يتعرض لها القاضى للفصل فى الدعوى فلا يصح القول بأن نظر المحكمة فيها يكون مقيدا بذات صحة التعاقد فحسب . وكذلك لا يصح القول بأنه على البائع

رفع دعوى بطلب الفسخ مستقلة عن الدعوى المرفوعة عليه بصحة التعاقد ، اذ استعمال الحق كما يكون فى صورة دعوى به يرفعها صاحبه يكون فى صورةدفع فى دعوى مرفوعة عليه . (جلسة ١٩٤٧/٩/٨ طعن رقم ٤١لسنة ١٦ق) وبانه " دعوى اثبات التعاقد ودعوى صحة ونفاذ العقد هما مسميان لدعوى واحدة موضوعية تمتدسلطة المحكمةفيها الى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه " (الطعن ٤٦٢ لسنة ٣٩ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٧) . وبأنه " دعوى صحة التعاقد تستلزم ان تكون من شان البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى اذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقلها وهذا يقتضى ان يفصل القاضى فى امر صحة البيع ثم يفصل فى امر امتناع البائع عن تنفيذ التزامه وهل كان له عذر فى الامتناع أو لم يكن ومن ثم فإن الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من اسباب بطلان العقد اذ من شأن هذا البطلان لو صح ان يحول دون الحكم بصحة العقد ونفاذه . (الطعن رقم ٣٦١ لسنة ٢٩ق جلسة ١٩٦٥/٥/١٣س ١٦ص ٥٧٧) . وبانه "جرى قضاء محكمة النقض على ان دعوى صحة و نفاذ العقد دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها الى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه ، وهى تستلزم ان يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى اذا ما سجل الحكم قام تسجيلة مقام تسجيل العقد فى نقلها ، وهذا يقتضى ان يفصل القاضى فى امر صحة العقد ، ومن ثم فإن تلك الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من اسباب تتعلق بوجود العقد أو انعدامه وبصحته أو بطلانه ومنها انه صورى صورية مطلقة اذ من شأن هذه الصورية لو صحت ان يعتبر العقد لا وجود له قانونا فيحول دون الحكم بصحتة ونفاذه " (الطعن رقم ٣٤٧ سنة ٣١ق - جلسة ١٩٦٦/٣/١ س ١٧ ص ٤٨٦) . وبانه " الدعوى بصحة ونفاذ العقد تستلزم ان يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى اذا ما سجل الحكم قام مقام الحكم المسجل فى نقل الملكية وهذا يقتضى ان يفصل القاضى فى أمر صحة البيع ويتحقق من استيفاء الشروط الازمة لانعقاده وصحتة ثم يفصل فى أمر امتناع البائع عن تنفيذ التزامه و من ثم فان تلك الدعوى تتسع لأن يثار فيها كل اسباب بطلان العقد اذ من شأن هذا البطلان لو صح ان يحول دون الحكم بصحة العقد و على ذلك فإنه اذا فات الخصم ابداء سبب من هذه الاسباب كان فى استطاعتة إبداؤه فى هذه الدعوى ثم حكم بصحة العقد ونفاذه فإن هذا الحكم يكون مانعا لهذا الخصم من رفع دعوى جديدة ببطلان العقد استنادا الى هذا السبب ، ولا يصح قياس هذة الحالة على صورة رفع دعوى بطلب بطلان عقد لسبب من اسباب البطلان اذ فى هذة الصورة تنحصر وظيفة المحكمة فى بحث هذا السبب وحده فترفضه أو تقبله وهى حين تنتهى الى رفضه يقتصر قضاؤها على هذا الرفض ولا يتعدى ذلك الى القضاء بصحة العقد ومن ثم فإن حكمها برفض هذا السبب لا يمنع الخصوم برفع دعوى جديدة بطلب بطلان ذات العقد لسبب آخر من أسباب البطلان اما فى دعوى صحة ونفاذ العقد فالأمر مختلف اذ المحكمة لا تقف عند رفض اسباب البطلان التى توجة الى العقد ولا تقضى بصحة نفاذه إلا إذا تحقق لها من الاوراق المقدمة اليها ان التصرف الذى يتناوله العقد صحيح ونافذ " . (الطعن رقم ٢٨١لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/٤/٢١س ١٧ ص ٨٩٩) . وبانه " متى كان يبين من الاوراق المقدمة الى هذة المحكمة ان الطاعنة تمسكت فى جميع مراحل دعوى اثبات التعاقد المرفوعة منها انها كسبت ملكية العقار موضوع النزاع بوضع يدها علية المدة الطويلة المكسبة للملكية ، وبأن تحرير عقد بيع من نفس البائعة الى المطعون عليهما عن هذا العقار وقيامهما بتسجيل عقدهما لا يؤثر على التملك بوضع اليد ، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أنه خلو من التحدث عن هذا الدفاع ، وهو دفاع جوهرى له اثره لو صح فى تغير وجه الرأى فى الدعوى ، فإن هذا الحكم يكون قد عاره قصور يبطله مما يسوجب نقضه فى هذا الخصوص "(جلسة١٩٥٢/١٠/١٦ طعن رقم ٢٨٧ سنة ٢٠ق) . وبانه "دعوى صحة ونفاذ العقد هى دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها الى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه وتستلزم ان يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم قام بتسجيله مقام تسجيل العقد فى نقلها وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر صحة العقد وبالتالى فإن تلك الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد وانعدامه وبصحته أو بطلانه ومنها أنه غير جدى أو حصل التنازل عنه ، إذ من شأن هذه الاسباب لو صحت ان يعتبر العقد غير موجود قانونا فيحول ذلك دون الحكم بصحته ونفاذه " (الطعن رقم ٥٦٧ سنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦س ٢١ص ٣٦٨) وبأنه " لما كان المقصود بدعوى صحة ونفاذ البيع هو تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية إلى المشترى تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية فإن المشترى لا يجاب إلى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية وتسجيل الحكم الذى يصدر له فى الدعوى ممكناً ، فإذا ظهر للمحكمة من أوراق الدعوى أن الملكية لم تنتقل إلى البائع حتى تاريخ الفصل فى الدعوى لأن عقد شرائه لم يسجل وأن المشترى لم يختصم فى دعواه البائع للبائع له ليطلب الحكم بصحة العقدين انتقلت الملكية إليه ، فإن طلب المشترى

الأخير صحة ونفاذ عقده يكون غير مقبول " (الطعن رقم ١٤٨ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٦٩/٤/٨ س٢٠ ص٥٧١) . وبأنه " إذ كان المقصود بدعوى صحة ونفاذ البيع - المعروفة بدعوى صحة التعاقد - هو تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية إلى المشترى تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية فإن المشترى لا يجاب إلى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية إليه وتسجيل الحكم الذى يصدر له فى الدعوى ممكنين ومن ثم فإذا ظهر للمحكمة من أوراق الدعوى أن الملكية لم تنتقل إلى البائع حتى تاريخ الفصل فى الدعوى لأن عقد شرائه لم يسجل وأن المشترى لم يختصم فى دعواه البائع للبائع له ليطلب الحكم بصحة العقد الصادر منه إلى البائع للمشترى توطئه للحكم بصحة عقده هو حتى إذا ما سجل الحكم الصادر بصحة العقدين انتقلت الملكية إليه ، فإنه لا يكون للمحكمة أن تجيب للمشترى الأخير إلى طلبه وتكون دعواه بطلب صحة تعاقده قبل أن يسجل البائع له عقد شرائه غير مقبولة ذلك أنه ما دامت الملكية لم تنتقل إلى البائع له فإن هذا البائع لا يستطيع نقلها إليه كما وأن الحكم للمشترى فى هذه الحالة بصحة عقده لا يمكن أن يحقق الغاية منه بسبب استحالة تسجيله قبل أن يسجل البائع له عقد شرائه وقد يمتنع من باع لهذا البائع عن القيام بالاجراءات اللازمة لهذا التسجيل ولا يكون فى الامكان اجباره على انفاذ التزامه بذلك عن طريق رفع دعوى عليه بصحة التعاقد إذا تبين أن البيع الصادر منه غير صحيح أو غير واجب النفاذ بسبب قانونى " (الطعن رقم ٢٩٠ لسنة ٣٢ق جلسة ١٩٦٦/٥/١٩ س١٧ ص١١٩٦) . وبأنه " المقرر أن الدعوى بصحة ونفاذ عقد الايجار هى دعوى موضوعية تستلزم أن تبحث المحكمة فيها موضوع العقد وصحته وتتحقق من استيفائه الشروط اللازمة لانعقاده ، ويتسع نطاقها لبحث كافة ما يثار فيها من أسباب تتعلق بوجود العقد أو انعدامه وصحته أو بطلانه " (الطعن رقم ١٤٥ ١ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٣/١/١٩ س٣٤ ص٢٥٨) . وبأنه " الدعوى بصحة ونفاذ العقد هى دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه ، وهى تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية وهو ما يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر صحة البيع ويتحقق من استيفائه الشروط اللازمة لانعقاده وصحته ، ومن ثم فإن تلك الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد أو انعدامه وبصحته أو بطلانه ، ومنها أنه صورى صورية مطلقة ، إذ من شأن هذه الصورية لو سمحت أن يعتبر العقد لا وجود له قانوناً فتحول دون الحكم بصحته ونفاذه " (الطعن رقم ٢٣٢٦٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٣/١١/١٦ س٣٤ ص١٦٢٧) . وبأنه " اذ يبين من الحكم المطعون فيه أن الطاعن أقام الدعوى بصحة ونفاذ عقده عن القدر المبيع بأكمله ومساحته ١٣٤,٥٤ متر مربع ، وأن المطعون عليه الأول اشترى ١٠٦ أمتار مربعة من العين المبيعة ، وأن ملكية هذا القدر قد انتقلت إليه بتسجيل الحكم بصحة ونفاذ عقده وأنه بقى على ملك البائع ٢٨,٥٤ متر مربع فكان يتعين على المحكمة أن تعرض لبحث دعوى الطاعن فى حدود هذا المقدار لأنه يدخل فى نطاق ما هو مطروح عليها بغير حاجة إلى أن يعدل الطاعن طلباته إلى القدر الأقل ، وليس فى قانون الشهر العقارى ما يحد من سلطة المحكمة فى هذا الخصوص عند نظر الدعوى والقضاء فيها بما يثبت لديها من حقوق الخصوم " (الطعن رقم ١٥٧ لسنة ٣٩ق جلسة ١٩٧٤/١٠/١٥ س٢٥ ص١١٣٥) . وبأنه " عدوى صحة ونفاذ العقد ودعوى الفسخ ، وجهان لنزاع واحد . التوكيل الصادر للمحامى فى احداها . انصرافه إلى النزاع فى الدعويين " (الطعن رقم ١٣٧ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٨/١٢/١٧ س٢٩ ص٢٠٤) . وبأنه " دعوى صحة ونفاذ العقد هى دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه وتستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم قام بتسجيله مقام تسجيل العقد فى نقلها ، وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر صحة العقد وبالتالى فإن تلك الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من اسباب تتعلق بوجود العقد وانعدامه وبصحته أو بطلانه ومنها أنه غير جدى أو حصل التنازل عنه ، إذ من شأن هذه الأسباب لو صحت أن يعتبر العقد غير موجود قانوناً فيحول ذلك دون الحكم بصحته ونفاذه ، ومن ثم فلا صحة للقول بأن ولاية القاضى فى هذه الدعوى قاصرة على فحص ما إذا كان التصرف فى المال موضوع النزاع قد صدر أم لم يصدر ، إذ هى تختلف عن دعوى صحة التوقيع التى لا تعدو أن تكون دعوى تحفظية الغرض منها تطمين من بيده سند عرفى إلى أن صاحب التوقيع عليه لا يستطيع بعد الحكم فيها بصحة توقيعه أن ينازع فى التوقيع ويمتنع فيها على القاضى أن يتعرض للتصرف المدون فى السند من جهة صحته وعدم صحته ووجوده أو انعدامه وزواله بل يقتصر بحثه على صحة التوقيع فقط " (الطعن رقم ٥٧٦ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦ س٢١ ص٣٦٨) . وبأنه " إذا كان الحكم المطعون فيه قد حدد فى أسبابه حق المطعون عليه الثانى بملكية نصف الثلاجة وبالانتفاع بالأرض والمبانى فى حدود أغراضها ورتب على ذلك قضاءه بصحة ونفاذ البيع الصادر منه إلى المطعون عليه الأول فى نطاق الحق الذى حدده ، وكان الحكم قد أفصح عن تحديد هذا النطاق فى أسبابه وأحال

إليه فى منطوقه ، فإن النعى عليه بالتناقض بين الأسباب والمنطوق يكون على غير اساس " (الطعن ٢٦٧ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧٢/١/٢٠ س٢٣ ص٧٦) . وبأنه " دعوى صحة التعاقد هى دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه ، وهى تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم قام بتسجيله مقام تسجيل العقد فى نقلها ، وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر صحة البيع استيفائه للشروط اللازمة لانعقاده وصحته ، ومن ثم تلك الدعوى تتسع لبحث ذاتية الشئ المبيع الذى هو ركن من أركان البيع ويجب على المحكمة أن تتحقق من موقعه ومساحته وتعيين حدوده وأوصافه تعييناً مانعاً للجهالة قبل الحكم بانعقاد البيع " (الطعن رقم ٢٨٦ لستنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧٢/٤/٢٩ س ٢٣ ص٧٨١) . وبأنه " المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الدعوى بصحة ونفاذ العقد تستلزم أن يكون من شأنه البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم قام مقام العقد المسجل فى نقل الملكية وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر صحة البيع ويتحقق من استيفائه للشروط اللازمة لانعقاده وصحته ومن ثم فإن هذه الدعوى تتسع لإثارة جميع اسباب البطلان التى توجه إلى التصرف فاذا فات الخصم ابداء سبب من هذه الأسباب كان فى استطاعته ابداؤه فى تلك الدعوى ثم حكم بصحة العقد ونفاذه فإن هذا الحكم يكون مانعاً لهذا الخصم من رفع دعوى جديدة ببطلان العقد استناداً إلى هذا السبب ، ذلك أن طلب صحة العقد وطلب بطلانه وجهان متقابلان لشئ واحد والقضاء بصحـــة العقد يتضمن حتماً بأنه غير باطل " (الطعن رقم ١٣٣ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٣/١٢/١ س٣٤ ص١٧٦٤) وبأنه " لئن كانت دعوى صحة ونفاذ عقد البيع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هى دعوى استحقاق مالا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية إلى المشترى تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل المليكة ويتعين عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه ولا يجاب المشترى إلى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية إليه وتسجيل الحكم الذى يصدر فى الدعوى ممكنين ، فإذا كان سند البائع فيما يبيعه عقداً عرفياً تعين على المشترى اختصام البائع للبائع له فى الدعوى ليصدر الحكم بصحة ونفاذ عقده - حتى ولو لم يكن قد أشهر - فلا موجب لاختصام البائع له وكذلك الحال إذا ما كانت ملكية البائع ثابتة بحكم لم يشهر بعد إذ حسب محكمة صحة التعاقد أن تجيب المدعى فيها إلى طلبه إذا لم تقم منازعة جدية ولم تكشف أوراق الدعوى أمامها عن أن الملكية ليست ثابتة للبائع بأى طريق من طرق كسب الملكية أو أنها محل منازعة من الغير " (الطعن رقم ١٠٧٢ س٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١/٢١) . وبأنه " دعوى صحة التعاقد تستلزم - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون من شأنه البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقلها وهذا يقتضى أن يفصل قاضى الموضوع فى أمر صحة البيع ثم يفصل فى أمر امتناع البائع عن تنفيذ التزاماته ومن ثم فإن تلك الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب بطلان العقد اذ من شأن هذا البطلان لو صح أن يحول دون الحكم بصحة العقد ونفاذه " (الطعن ٢٠٧٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/١/٢٤ س٣٦ ص١٤٢) . وبأنه " دعوى صحة التعاقد تتسع لبحث ما قد يثار من نزاع حول ملكية البائع للمبيع ، فلا يجاب المشترى إلى طلبه إلا إذا ثبت أن المبيع لازال مملوكاً للبائع وأن انتقال الملكية منه إلى المشترى ممكن وإذ كان تأشير المشترى بمنطوق الحكم النهائى الصادر له بصحة عقده فى هامش تسجيل صحيفة دعواه من شأنه نقل الملكية إليه وانحسارها عن البائع ، فإنه يحول دون إجابة مشتر آخر للمبيع من ذات البائع إلى طلبه الحكم بصحة عقده ولو كان قد سجل صحيفة دعواه طالما أن هذا التسجيل مال لتسجيل صحيفة دعوى المشترى السابق " (الطعنان رقما ١٢٨١ ، ١٢٩٣ س٥١ ق جلسة ١٩٨٥/٣/٢١) . وبأنه " المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الدعوى بصحة ونفاذ العقد تستلتزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم قام مقام العقد المسجل فى نقل الملكية وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر صحة البيع ويتحقق من استيفائه للشروط اللازمة لانعقاده وصحته . ومن ثم فإن هذه الدعوى تتسع لإثارة جميع اسباب البطلان التى توجه إلى التصرف فإذا فات الخصم ابداء سبب من هذه الأسباب كان فى استطاعته ابداؤه فى تلك الدعوى ثم حكم بصحة العقد ونفاذه - فإن هذا الحكم يكون مانعاً لهذا الخصم - ولو كان خصماً فى المواجهة - من رفع دعوى جديدة ببطلان العقد استناداً لهذا السبب ، إذ أن القضاء بصحة العقد يتضمن حتماً أنه غير باطل " (الطعن رقم ٢٤٩٨ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩١/٧/١٧) .

الاختصاص القيمى والمحلى لنظر
دعوى صحة التعاقد

- أولاً : تقــدير قيمــة الدعــوى

لقد عالجت المواد من المادة ٣٦ - ٤١ من قانون المرافعات كيفية تقدير الدعوى فالقاعدة الأساسية أن الدعوى تقدر بقيمة موضوعها أى بالحق المدعى به وليس بقيمة ما تحكم به المحكمة ، وفى التقدير يرجع إلى القواعد التى وضعها القانون لتقدير الدعوى ولا يجوز الاعتماد على تقدير المدعى . ولتقدير قيمة الدعوى أهمية كبرى لمعرفة المحكمة المختصة نوعاً . ولمعرفة ما اذا كان االحكم الصادر من محكمة الدرجة الأولى يقبل الطعن فيه بالاستئناف من عدمه . هذا والعبرة فى تقدير قيمة الدعوى هى بيوم رفعها فإذا تغيرت القيمة المالية بعد رفع الدعوى لا يتأثر اختصاص المحكمة بذلك . هذا وتتقيد المحكمة بالطلبات الختامية بالنسبة لتقدير قيمة الدعوى ، ويدخل فى التقدير ما يكون مستحقاً يومئذ من الفوائد والتعويضات والمصاريف وغيرها من الملحقات المقدرة القيمة وكذلك طلب ما يستجد من الأجرة بعد رفع الدعوى إلى يوم الحكم فيها ، ويعتد بقيمة البناء أو الغراس إذا طلبت إزالته ويقصد بالمصاريف التى تضاف إلى قيمة الدعوى هى مصاريف الشئ المتنازع عليه وليست مصاريف الدعوى ، ويشترط فى الملحقات التى تضاف إلى قيمة الدعوى أن تكون مقدرة القيمة وأن تكون تستحق وقت رفع الدعوى . والعبرة فى تقدير قيمة الدعوى هى بالقواعد المنصوص عليها فى قانون المرافعات وليس قانون الرسوم . هذا وقواعد التقدير من النظام العام فلا يعتد باتفاق الخصوم على خلافها ، فإذا نضمت الدعوى طلبات متعددة ناشئة عن سبب قانونى واحد كان التقدير باعتبار قيمتها جملة فإن كانت ناشئة عن أسباب قانونية مختلفة كان التقدير باعتبار كل منها على حدة ، أما إذا تنضمت الدعوى طلبات مندمجة فى الطلب الأصلى فتقدر قيمتها بقيمة هذا الطلب وحده . وإذا كانت الدعوى مرفوعة من واحد أو أكثر بمقتضى سبب قانونى واحد كان التقدير باعتبار قيمة المدعى به دون التفات إلى نصيب كل منهم فيه . وإذا كان المطلوب جزءاً من حق قدرت الدعوى بقيمة هذا الجزء ، إلا إذا كان الحق منه متنازعاً فيه ولم يكن الجزء المطلوب باقياً منه فيكون التقدير باعتبار قيمة الحق بأكمله أما إذا كانت الدعوى بطلب غير قابل للتقدير بحسب القواعد سالفة الذكر اعتبرت قيمتها زائدة على عشرة آلاف جنيه .

وتقدر قيمة دعوى صحة التعاقد طبقاً للقواعد الواردة فى قانون المرافعات إلى قيمة العقار يكون تقدير هذه القيمة باعتبار خمسمائة مثل من قيمة الضريبية الأصلية المربوطة عليه إذا كان العقار مبيناً ، فإن كان من الأراضى يكون التقدير أربعمائة مثل من قيمة الضريبة الأصلية . فإذا كان العقار غير مربوط عليه ضريبة قدرت المحكمة قيمته . (يراجع فى هذا مباشرة الدعوى المدنية للمستشار عدلى أمير خالد ص٨٢ وما بعدها) .

- الاختصاص للقيمى للمحكمة لنظر الدعوى :

يسمى الاختصاص قيمى ويقصد به اختصاص طبقات المحاكم وهو يتعلق بالنظام العام وتختص المحكمة الجزئية بالحكم ابتدائياً فى دعوى صحة التعاقد التى لا تجاوز قيمتها عشرة آلاف جنيه ويكون حكمها انتهائياً إذا كانت قيمة الدعوى تجاوز الفى جنيه كما تختص المحكمة الجزئية بالحكم ابتدائياً مهما تكن قيمة الدعوى وانتهائياً إذا لم تجاوز قيمتها فى الدعاوى المبينة بالمادة ٤٣ مرافعات .

أما المحكمة الابتدائية فتختص بالحكم ابتدائياً فى جميع الدعاوى التى ليست من اختصاص المحكمة الجزئية ويكون حكمها انتهائياً إذا كانت قيمة الدعوى لا تجاوز عشرة آلاف جنيه .

وتختص بالحكم فى قضايا الاستئناف التى ترفع إليها عن الأحكام الصادرة ابتدائياً من المحكمة الجزئية أو من قاضى الأمور المستعجلة . وتختص أيضاً بالافلاس والصلح الواقى وغير ذلك مما ينص عليه القانون . كما يختص بسائر الطلبات العارضة وكذلك الطلبات المرتبطة بالطلب الأصلى مهما يكن قيمتها أو نوعها .

- إذا كانت الدعوى غير قابلة للتقدير بحسب القواعد المتقدمة اعتبرت قيمتها زائدة على عشرة آلاف جنيه (المادة ٤١ مرافعات) :

إذا أقام المدعى دعواه وطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع وطلب الحكم بتسليم المبيع وطلب التسليم هذا هو طلب غير قابل للتقدير بحسب قواعد قانون المرافعات الأمر الذى يعتبر قيمته زائد على عشرة آلاف جنيهاً إعمالاً للمادة ٤١ مرافعات .
أما فى حالة ابدائه مع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع فإنه يصبح طلباً تابعاً للطلب الأصلى وهو صحة ونفاذ عقد البيع وتقدر الدعوى فى هذه الحالة بقيمة الطلب الأصلى وحده وهو طلب صحة ونفاذ عقد البيع وتكون الدعوى من اختصاص المحكمة الابتدائية أو الجزئية حسب قيمة الطلب الأصلى وحده .
إلا أنه فى حالة ما إذا ثار نزاع بشأن طلب التسليم باعتباره طلباً تابعاً - فإنه فى هذه الحالة يجب تقدير قيمته على حدة وبالتالى يدخل هذا التقدير فى قيمة الدعوى - ويترتب على ذلك أنه فى حالة ما إذا كان الطلب الصلى بصحة ونفاذ العقد يدخل فى الاختصاص القيمى للمحكمة الجزئية أن تصبح الدعوى برمتها خارج اختصاص هذه المحكمة القيمى وتدخل فى الاختصاص القيمى للمحكمة الابتدائية باعتبار أن طلب التسليم غير مقدر القيمة وتعتبر قيمته زائدة على عشرة آلاف جنيه وبإضافة قيمة هذا الطلب إلى قيمة الطلب الأصلى بصحة ونفاذ عقد البيع تصبح الدعوى بالضرورة داخلة فى الاختصاص القيمى للمحكمة الابتدائية .
وقد قضت محكمة النقض بأن" إذا رفعت الدعوى بطلب الحكم بصحة ونفاذ إقرار صادر عن عقد بيع صدر من بائعين اختصم أحدهما فى الدعوى دون الآخر فإن الدعوى تكون قد حددت بما طلب فى نطاق حصة البائع المختصم فى القدر المبيع ولا يمكن أن يتعدى ذلك إلى حصة البائع الذى لم يختصم فى الدعوى لانقطاع الصلة بين البائعين استناداً إلى اقتصار حق كل منهما على الحصة التى يملكها فى الشئ المبيع فإذا كانت تلك الحصة مما يدخل فى نطاق اختصاص القاضى الجزئى فإنه لا يكون هناك محل القول بعدم اختصاصه تاسيساً على أن قيمة الاقرار المتنازع عليه كله تخرج عن هذا الاختصاص . (الطعن ٨٦ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٩٥٧/٤/٢٥ س٨ ص٤٥٢) . وبأنه " إذا كانت باقى الطلبات المتعلقة بشطب التسجيلات وإلغاء كافة الآثار المترتبة على العقد واعتباره كأن لم يكن يدور حولها نزاع مستقل عن الطلب الصلى ببطلان عقد البيع وإلغائه لصوريته صورية مطلقة فإنها تعتبر طلبات مندمجة فيه ولا أثر لها على تقدير قيمة الدعوى التى تقدر بقيمة الطلب الأصلى وحده وفق الفقرة الأخيرة من المادة ٣٨ مرافعات . (نقض جلسة ١٩٧٥/١١/٢٤ س٢٦ ص١٦٧٣) . وبأنه " الدعوى بطلب صحة عقد تقدر قيمتها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - طبقاً للمادة ٧/٣٧ من قانون المرافعات بقيمة المتعاقد عليه ، وقد نصت الفقرة الأولى من هذه المادة على أن الدعاوى المتعلقة بالأراضى تقدر قيمتها باعتبار سبعين مثلاً لقيمة الضريبة الأصلية المربوطة عليها ، فإذا كانت الأرض غير مربوطة عليها ضريبة قدرت المحكمة قيمتها . لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الدعوى رفعت بطلب صحة ونفاذ عقد بيع مساحة فدان أرض زراعية . وكانت الضريبة المربوطة عليه وقت رفع الدعوى حسبما جاء بالكشف الرسمى المستخرج من مصلحة الضرائب العقارية والمقدم من الطاعنين ٠٨ مليم و ٣ جنيه ، فإن قيمة العقار وفقاً للفقرة الأولى من المادة ٣٧ المشار إليها تكون ٦٠٠ مليم و ٢١٥ جنيه ، ومن ثم يكون نظر الدعوى بشأنه من اختصاص المحكمة الجزئية ، واذ قضى الحكم المطعون فيه برفض الدفع بعدم الاختصاص القيمى ، وأيد قضاء الحكم الابتدائى فى موضوع الدعوى ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون . (الطعن ٩٧٠ لسنة ٥٩ جلسة ١٩٩٠/١٠/٣٠) . وبأنه " المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أنه متى كانت المحكمة الابتدائية مختصة بالنظر فى طلب ما فإن اختصاصها يمتد إلى ما عساه أن يكون مرتبطاً به من طلبات أخرى ولو كانت مما يدخل فى الاختصاص النوعى للقاضى الجزئى ويكون الاختصاص بنظر الدعوى برمتها منعقداً للمحكمة الابتدائية ، لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الدعوى وإن تضمنت طلبين ناشئين عن سببين مختلفين أولهما صحة ونفاذ العقد المؤرخ ١٩٥٣/٢/٢٨ المتضمن شراءهم لكامل العقارات المبينة الحدود والمعالم به وثانيهما بصحة ونفاذ العقد المؤرخ ١٩٦٥/٣/٢٤ المتضمن شراء أحدهم لنصيب الآخر الذى خصه وآل إليه بالعقد الأول مما يتحقق به الارتباط الكامل بين الطلبين لما كان ذلك وكان الطلب الأول مما تختص به المحكمة الابتدائية فإن اختصاصها يمتد بالتالى إلى الطلب الثانى المرتبط به عملاً بالمادة ٣/٤٧ من قانون المرافعات واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فى قضائه برفض الدفع بعدم الاختصاص فإنه يكون قد صادف صحيح القانون " (الطعن ٥٢٥ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٥/٣/٥) . وبأنه " متى كان الطاعن قد أقام دعواه أمام المحكمة الابتدائية بطلب صحة ونفاذ عقد البيع الصادر له من المطعون ضدها الأول والثانى الذى تزيد قيمته على مائتين وخمسين جنيهاً ، وتوطئه لذلك طلب الحكم بصحة التعاقد عن عقود البيع الثلاثة عن ذات القدر الصادر للبائعين له حتى يتسنى له تسجيل الحكم الصادر بصحة ونفاذ هذه العقود وانتقال

الملكية إليه . وكان اختصام المشترى ـ فى دعوى صحة التعاقد ـ البائع للبائع له متعينا حتى يجاب إلى طلبه الحكم بصحة ونفاذ عقده وإلا كانت دعواه به ـ قبل أن يسجل البائع له عقد شرائه ـ غير مقبولة . إذ كان ذلك ، فإن طلبات الطاعن التى ضمنها دعواه بصحة التعاقد عن عقود البيع الصادرة للبائعين له تعتبر بهذه المثابة مرتبطة عبطلبه الأصلى بصحة التعاقد عن عقده وتختص المحكمة الابتدائية بالحكم ابتدائياً بالنظر فيها تبعاً وامتدادا لاختصاصها بالنظر فيه وذلك عملاً بنص الفقرة الثالثة من المادة ٤٧ من قانون المرافعات التى تقضى باختصاص المحكمة الابتدائية بالحكم فى الطلبات المرتبطة بالطلب الأصلى مهما تكن قيمتها أو نوعها ـ إذ هى المحكمة ذات الاختصاص العام فى النظام القضائى ومتى كانت مختصة بالنظر فى طلب ما فإن اختصاصها هذا يمتد إلى ما عساه أن يكون مرتبطاً به من طلبات أخرى ولو كانت مما يدخل فى الاختصاص القيمى أو النوعى للقاضى الجزئى ، ويكون حكمها الصادر فى الطلب الأصلى الذى تجاوز قيمته النصاب الانتهائى للمحكمة الابتدائية ـ وفى الطلبات المرتبطة به جائزاً استئنافه إذ العبرة فى تقدير قيمة الدعوى فى هذه الحالة بقيمة الطلب الأصلى وحده ولا يكون للطلبات المرتبطة به تقدير مستقل عنه " (الطعن رقم ٣٢ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٧٥/٦/٣٠ س٢٦ ص١٣٣١) وبأنه " طبقاً للمادة ٢٢٣ من قانون المرافعات تقدر قيمة الدعوى فيما يتعلق بنصاب الاستئناف وفقاً لأحكام المواد من ٣٦ من ٤١ من ذات القانون ولما كانت الدعوى بطلب صحة عقد تقدر قيمتها وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ طبقاً للمادة ٧/٣٧ نم القانون المذكور بقيمة المتعاقد عليه ، وقد نصت الفقرة الأولى من هذه المادة على أن الدعاوى المتعلقة بالأراضى تقدر قيمتها باعتبار سبعين مثلاً لقيمة الضريبة الأصلية المربوطة عليها ، فإذا كانت الأرض غير مربوط عليها ضريبة قدرت اللجنة قيمتها ، فإن الدعوى بصحة ونفاذ عقد بيع أرض زراعية تقدر قيمتها باعتبار سبعين مثلا لقيمة الضريبة الأصلية المربوطة عليها كما تنص الفقرة الثانية من المادة ٣٨ من قانون المرافعات على أنه إذا تضمنت الدعوى طلبات تعتبر مندمجة فى الطلب الأصلى فتقدر قيمتها بقيمة هذا الطلب الأصلى قضاء فيه وهو لا يكون كذلك إذا ثار بشأنه نزاع خاص . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأسس قضائه برفض الدفع بعدم جواز الاستئناف على أن القيمة الواردة بالعقد المطلوب صحته ونفاذه هى ٣٤١ جنيه وأن المتدخل طلب الملكية والتسليم وأن التسليم طلب مرتبط غير مقدر القيمة رغم أن الثابت من الأوراق أن الضريبة الأصلية المفروضة على الفدان من أرض النزاع مقدارها ٤٢٠جنيه سنوياً فتكون قيمة الدعوى ١٤٧ جنيه تقريباً وهى تدخل فى النصاب الانتهائى لتلك المحكمة وإذ كان التسليم فى خصوص الدعوى يستند إلى الملكية ويترتب عليها بما مؤداه اندماجه فى طلبها ولا دليل على نزاع يستقل به فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون" . (الطعن رقم ١٧٦٣ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٧/١٢/١٧) . وبأنه " المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الدعوى بطلب صحة عقد أو ابطاله أو فسخه تقدر قيمتها بقيمة المتعاقد عليه عملاً بالفقرة السابعة من المادة ٣٧ من قانون المرافعات ، وأنه متى كانت المحكمة الابتدائية مختصة بالنظر فى طلب ما فإن اختصاصها هذا يمتد إلى ما عساه أن يكون مرتبطاً به من طلبات أخرى ولو كانت مما يدخل فى الاختصاص النوعى للقاضى الجزئى ومن ثم فإن الاختصاص بنظر الدعوى برمتها ينعقد للمحكمة الابتدائية لأنها المحكمة ذات الاختصاص العام فى النظام القضائى . (الطعن رقم ١٦٧٢ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/٤/٢٦ س٣٥ ص١٠٩٥) .

- الاختصاص المحلى لنظر الدعوى :

يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. وفى الدعاوى العينية العقارية ودعاوى الحيازة يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها العقار أو أحد أجزائه إذا كان واقعاً فى دوائر محاكم متعددة . أما الدعاوى الشخصية العقارية فيكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه . وهو ليس متعلقاً بالنظام العام .

فدعوى صحة ونفاذ عقد البيع العقارى تعتبر دعوى شخصية عقارية تختص محلياً بنظرها المحكمة التى يقع فى دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه . فأى محكمة فيها رفعت الدعوى كانت مختصة محلياً بنظرها . إذ أن الاختصاص هنا على سبيل الاشتراك .

أما بالنسبة لدعاوى صحة التعاقد الغير خاصة بالعقارات فإن الاختصاص للمحكمة فيها يخضع للقواعد العامة فى الاختصاص المحلى الواردة فى المادة ٤٩ مرافعات .

وقواعد الاختصاص المحلى بالطبع لا تتعلق بالنظام العام فلا يجوز للمحكمة أن تتصدى لها من تلقاء نفسها ويجوز الاتفاق على مخالفتها مع مراعاة حكم المادة ٦٢ مرافعات التى تنص على أنه " إذا اتفق على اختصاص محكمة معينة يكون الاختصاص لهذه المحكمة أو للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه . على أنه " فى الحالات التى ينص عليها القانون على تحويل الاختصاص لمحكمة على خلاف حكم المادة (٤٩) لا يجوز الاتفاق مقدماً على ما يخالف هذا الاختصاص .

وقد قضت محكمة النقض بأن" الدعاوى الشخصية العقارية هى الدعاوى التى تستند إلى حق شخصى ويطلب بها تقرير حق عينى على عقار أو اكتساب هذا الحق ومن ذلك الدعوى التى يرفعها المشترى بعقد غير مسجل ويطلب بها الحكم على البائع بصحة التعاقد وقد راعى الشارع ـ هذا الازدواج فى تكوين الدعوى ومالها حينما جعل الاختصاص المحلى بنظر الدعاوى الشخصية العقارية ـ وفقاً للمادة ٥٦مرافعات ـ معقوداً للمحكمة التى يقع فى دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه . ولا ينال من هذا النظر أن تكون المادة ٨٣ من القانون المدنى قد اقتصرت فى تقسيم الأموال الدعاوى المتعلقة بها على عقار ومنقول فقط إذ لم يرد فيها أو غيرها من نصوص القانون المدنى أية قاعدة للاختصاص تغاير قاعدة المادة ٥٦ من قانون المرافعات فى شأن الاختصاص بالدعاوى الشخصية العقارية . (الطعن رقم ٢٦١ لسنة ٢٨ق جلسة ١٩٦٣/٣/٢١ س١٤ ص٢٥٥) . وبأنه " لما كان المقرر بنص المادة ٢/٥٠ من قانون المرافعات أن " الدعاوى الشخصية العقارية يكون الاختصاص فيها للمحكمة التى يقع فى دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه ، وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ـ أن الدعاوى الشخصية العقارية هى الدعاوى التى تستند إلى حق شخصى ويطلب فيها تقرير حق عينى على عقار أو اكتساب هذا الحق أو الغاؤه ينعقد الاختصاص بنظرها للمحكمة التى يقع فى دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه . وكان من المقرر أيضاً أن دعوى صحة ونفاذ عقد بيع العقار هى دعوى شخصية عقارية باعتبارها دعوى استحقاق ما لا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل ملكية المبيع إلى المشترى تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية . وكانت دعوى بطلان بيع العقار هى الوجه الآخر لدعوى صحته ، ومن ثم فإن الاختصاص بطلب صحة ونفاذ عقد بيع العقار أو بطلب فسخه أو بطلانه ينعقد للمحكمة التى يقع فى دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه . (الطعن رقم ٢٢٥٧ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٥) . وبأنه " متى كانت الدعوى قد أريد بها نفى حق ارتفاق يدعيه المدعى عليه فإنها تكون من الدعاوى المتعلقة بحق ارتفاق ويتعين تقدير قيمتها باعتبار ربع قيمة العقار المقرر عليه الحق إذ يستوى فى اعتبار الدعوى كذلك أن تكون قد رفعت بطلب ثبوت حق ارتفاق أو بطلب نفيه ـ ولا يغير من اتصاف الدعوى بالوصف المتقدم أن يكون مدعيها قد طلب فيها أيضاً غلق المسقى التى فتحها المدعى عليه على الأرض المتنازع على تقرير حق الارتفاق عليها وإزالة المواسير التى مدها على الأرض ذلك أن طلبه هذا يعتبر نتيجة مترتبة على طلبه الأصلى المتضمن نفى حق الارتفاق وبالتالى طلباً تابعاً له ـ وإذ كان الطلب التبعى مما لا يقبل التقدير بحسب القواعد المنصوص عليها فى قانون المرافعات فإنه لا يدخل فى الحساب عند تقدير قيمة الدعوى . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٣/١١/٢٨ السنة ١٤ عدد ثالث ص١١٢٤) . وبأنه " تنص الفقرة الثانية من المادة ٣٨ من قانون المرافعات على أنه إذا تضمنت الدعوى طلبات تعتبر مندمجة فى الطلب الأصلى فتقدر قيمتها بقيمة هذا الطلب وحده ـ والطلب المندمج فيما يوحى النص من عدم تقديره استقلالاً هو الطلب الذى يترتب على الطلب الأصلى أو يستتبعه بحيث يعتبر القضاء فى الطلب الأصلى قضاء فيه وهو لا يكون كذلك إذ ثار بشأنه نزاع خاص " . (نقض مدنى جلسة١٩٧٨/٢/٢٢السنة ٢٩ عدد ثالث ص٥٥٢) . وبأنه " إذا كانت باقى الطلبات بشطب التسجيلات والغاء كافة الآثار المترتبة على العقد واعتباره كأن لم يكن يدور حولها نزاع مستقل عن الطلب الأصلى ببطلان عقد البيع والغائه لصوريته صورية مطلقة فإنها تعتبر طلبات مندمجة فيه ولا أثر لها على تقدير قيمة الدعوى التى تقدر بقيمة الطلب الأصلى وحده وفق الفقرة الأخيرة من المادة ٣٨ مرافعات " . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٤ السنة ٢٦ عدد ثالث ص١٦٧٣) . وبأنه " المقصود بالدعوى الشخصية العقارية ـ وعلى ما ورد بالمذكرة التفسيرية فى تعليقها على المادة ٥٦ من قانون المرافعات السابق الذى رفعت الدعوى المائلة فى ظله ، والمقابلة للمادة ٥٠ من قانون المرافعات الحالى ـ الدعاوى التى تستند إلى حق شخصى ويطلب بها تقرير حق عينى على عقار أو اكتساب هذا الحق ، ومنها الدعوى التى يرفعها المشترى بعقد غير مسجل ويطلب بها الحكم على البائع بصحة التعاقد ، ولقد أفصح المشرع فى المذكرة التفسيرية سالفة الذكر عن علة إيراد القاعدة التى جعلت الاختصاص بنظر هذه الدعوى لمحكمة العقار إلى جانب محكمة موطن المدعى عليه ، فذكر أنه راعى فى ذلك مآل الدعوى والازدواج الواقع فى المحكمة التى يقع فى دائرتها العقار محل التعاقد

الذى طلب الحكم بصحته ، وكانت هذه الدعوى ليست من دعاوى التركات التى ترفع قبل قسمة التركة من الدائن أو من بعض الورثة على بعض والتى جعلت المادة ٥٩ من قانون المرافعات السابق (المقابلة للمادة ٥٢ من قانون المرافعات الحالى الاختصاص بنظرها للمحكمة التى يقع فى دائرتها محل افتتاح التركة أى آخر موطن للمتوفى ، فإن الدعوى تكون قد رفعت إلى محكمة مختصة بنظرها ويكون الحكم المطعون فيه إذ انتهى إلى رفض الدفع بعدم اختصاص هذه المحكمة محلياً بنظر الدعوى غير مخطئ فى تطبيق القانون ". (الطعن رقم ٣٨٩ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨١/٥/٢٨ س٣٢ ص١٦٣٩) .

إجراءات رفع دعوى صحة التعاقد

- إقامة الدعوى وإجراءاتها :

لا تختلف دعوى صحة التعاقد فى طريقة رفعا عن غيرها من الدعاوى فهى ترفع بناء على طلب المدعى بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة متضمنة البيانات التى أوجب القانون ذكرها فيها (مادة ٦٣ مرافعات) وموقعه من محام فى الحالات التى يوجب القانون ذلك (مادة ٥٨ من قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣) ـ وبعد تمام الايداع كإجراء بدء الخصومة القضائية يجب إعلان صحيفة الدعوى الى المدعى عليه كإجراء لازم لانعقاد الخصومة بين طرفيها تحقيقاً لمبدأ المواجهة بين الخصوم ـ وبذلك يمكن القول بأن الدعوى فى الحقيقة تتم باجراءين معاً هما الايداع والإعلان وبتخلف أحدهما لا تقوم الخصومة القضائية وبالتالى لا يمكن القول بأن الدعوى قد قامت فضلاً عن تعرض الدعوى للانقضاء بغير صدور حكم فى موضوعها إذا لم يتم التكليف بالحضور فى خلال ثلاثة أشهر من تقديم الصحيفة إلى قلم الكتاب إذ كان ذلك راجعاً إلى فعل المدعى (المادة ٧٠ من قانون المرافعات) ، وذلك بالطبع فى حالة الدفع بذلك من صاحب المصلحة ـ وإن كان الأمر جوازياً للمحكمة ، إلا أنه بالنسبة لدعوى صحة تعاقد البيع العقارى يجب القيام بإجراء آخر حتى تحقق الدعوى الغرض منها وهو فى انتقال ملكية المبيع إلى المشترى والاحتفاظ له بأسبقية انتقال ملكية المبيع فى حالة مزاحمة غيره له فى ذلك وهذا الإجراء هو تسجيل صحيفة الدعوى وفى ذلك تقول المادة ١٧ فقرة أولى من قانون الشهر العقارى أن حق المدعى إذا تقرر بحكم مؤشر به طبقاً للقانون يكون حجة على من ترتب لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير عليها .

ويتم تسجيل صحيفة الدعوى بعد قيدها وإعلانها للخصوم . وإن جرى العمل حفظاً للوقت على تقديم مشروع الصحيفة إلى مأمورية الشهر العقارى المختصة لمراجعته قبل قيد الصحيفة وإعلانها حتى لا يضطر رافع الدعوى إلى إعادة الاعلان والقيد فى حالة اعتراض الشهر العقارى على بيان من بيانات الصحيفة خاصة تلك المتعلقة بحدود العقار المطلوب الحكم بصحة ونفاذ عقد بيعه .

ويلزم لقيام الشهر العقارى بتسجيل صحيفة الدعوى أن يقدم مع الصحيفة صورة من عقد البيع الابتدائى موقعاً عليها من صاحب الشأن بمطابقتها للأصل . أو إقرار منه بتعذر تقديم صورة العقد . (ويراجع فى هذا دعوى صحة التعاقد للمستشار محمود الخضيرى ص٢٩ وما بعدها) .

- يجوز رفع دعوى صحة التعاقد من أحد طرفى العقد :

إذا كان يغلب رفع دعوى صحة التعاقد من المشترى إلا أنه ليس ثمة ما يمنع من أن ترفع من البائع . وهى تنتقل إيجاباً وسلباً إلى ورثة طرفى البيع كما يجوز أن ترفع بطريق الدعوى غير المباشرة عملاً بالمادة ٢٣٥ من دائنى المشترى ومن ثم يجوز للمشترى من المشترى أن يرفع باسم الأخير دعوى بصحة ونفاذ عقد البيع الصدر إلى هذا الأخير حتى إذا ما سجل الحكم الصادر فيها امكنه تسجيل عقد البيع الصادر إليه حسبما اشرنا من قبل . وإذا رفعت ضد البائع كان هو الخصم الأصيل فيها . (المستشار محمد عبد العزيز ـ التفتيش المدنى ص ٨٣ وما بعدها) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : لا يحدد القانون الدعاوى التى يجوز رفعها . وإنما يشترط لقبول الدعوى أن يكون لصاحبها مصلحة قائمة يقرها القانون . وتكفى المصلحة المحتملة إذا كان الغرض من الطلب الاحتياطى لدفع ضرر محدق أو الاستيثاق لحق يخشى زوال دليله عند النزاع فيه . وإذ كان الطاعنان قد طلبا بدعواهما الحكم بصحة التعاقد عن عقد البيع الصادر منهما إلى المطعون عليه . وتمسكا بقيام مصلحة لهما فى الحصول على الحكم ، لأن البيع تم وفقاً لأحكام قانون الإصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ويجب تسجيله ، وأنهما لن يتمكنا قبل التسجيل من قيد حق الامتياز المقرر لهما على العين المبيعة وإن تكليف الأطيان لا ينتقل إلى اسم المطعون عليه إلا بعد اتمام التسجيل مما يعرضهما لدفع الضرائب المستحقة على الأطيان، وكان يبين من الحكم الابتدائى ـ الذى أيده وأحال إلى أسبابه الحكم المطعون فيه ـ أنه قضى برفض دعوى الطاعنين استناداً إلى أن البائع لا يملك رفع دعوى صحة البيع دون أن ينفى الحكم وجود مصلحة للطاعنين فى إقامة دعواهما فإنه يكون قد أخطأ فى القانون بما يوجب نقضه " . (١٩٧٦/٢/٢٦ ـ م نقض م ـ ٢٧ ـ ٥١٢) . وبأنه " دعوى صحة التعاقد يقصد بها رافعها المشترى اجبار البائع على تنفيذ التزامه بنقل ملكية المبيع إلى المشترى تنفيذاً عينياً ومن ثم فالبائع هو الخصم الأصيل فيها حتى ولو كان قد باع ذات المبيع إلى مشتر آخر

ومن ثم يحق للبائع ـ المستأنف ـ الطعن فى الحكم الصادر فيها ضده بكافة طرق الطعن الجائزة قانوناً " (١٩٨٠/١/٣١ ـ الطعن ١٤٥١ لسنة ٤٨ق) . وبأنه " دعوى صحة التعاقد هى دعوى موضوعية تنصب على حقيقة التعاقد فتتناول محله ومداه ونفاذه ، والحكم الذى يصدر فيها هو الذى يكون مقرراً لكافة ما انعقد عليه الرضاء بين المتعاقدين وهى بحالتها هذه تعتبر دعوى استحقاق مالاً " . (نقض ١٩٨٠/١٢/٩ ـ الطعن ١٦١ لسنة ٤٧) .

- يجب أن يتوافر فى الخصوم الصفة والمصلحة :

الصفة والمصلحة شرطان لقبول دعوى صحة التعاقد فإذا انتفت إحداهما أو كلاهما يجب القضاء بعدم قبول الدعوى كما أنه يجب على المحكمة من تلقاء نفسها القضاء بعدم قبول الدعوى فى حالة إنتفاء المصلحة (م ٣ مرافعات) .
فقد قضت محكمة النقض بأن : التحقيق من صفة رافع الدعوى . استقلال محكمة الموضوع به دون رقابة من محكمة النقض . (الطعن رقم ٨٧٥ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٧/٢/١٨) . وبأنه " المختصمين أمام محكمة الدرجة الأولى وبذات صفتهم م ٢٣٦ مرافعات تصحيح الصفة وفقاً للمادة ١١٥ مرافعات وجوب تمامه فى المواعيد المحددة لرفع الدعوى " (الطعن رقم ١٢٠٤ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٤/١) . وبأنه " استخلاص توافر الصفة فى الدعوى استقلال محكمة الموضوع به متى أقامت قضاءها على اسباب سائغة تكفى لحمله " (الطعن رقم ٢١٠٢ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٤/٢٢) . وبأنه " اختصام ذى الصفة الحقيقى إعمالاً للمادة ١١٥ مرافعات . كفايته بالإعلان " (الطعن رقم ٩٤٩ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٢) . وبأنه " لا يحدد القانون الدعاوى التى يجوز رفعها وإنما يشترط لقبول الدعوى أن يكون لصاحبها مصلحة قائمة يقرها القانون – وتكفى المصلحة المحتملة إذا كان الغرض من الطلب الاحتياط لدفع ضرر محدق أو الاستيثاق لحق يخشى زوال دليله عند النزاع فيه ، وإذ كان الطاعنان قد طلبا بدعواهما الحكم بصحة التعاقد عن عقد البيع الصادر منها إلى المطعون عليه وتمسكا بقيام مصلحة لهما فى الحصول على الحكم ، لأن البيع تم وفقاً لأحكام قانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ٥٢ ويجب تسجيله – وأنهما لن يتمكنا قبل التسجيل من قيد حق الامتياز المقرر لهما على العين المبيعة وأن تكليف الأطيان لا ينتقل إلى اسم المطعون عليه إلا بعد اتمام التسجيل مما يعرضها لدفع الضرائب المستحقة على الأطيان ، وكان يبين من الحكم الابتدائى – الذى أيده وأحال إلى أسبابه الحكم المطعون فيه أنه قضى برفض دعوى الطاعنين استناداً إلى أن البائع لا يملك رفع دعوى صحة البيع دون أن ينفى الحكم وجود مصلحة للطاعنين فى إقامة دعواهما فإنه يكون قد أخطأ فى القانون بما يوجب نقضه " (الطعن رقم ٢٤٦ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٦/٢/٢٦ س٢٧
ص٥١٢) . وبأنه " من المقرر أن للبائعين وخلفهم أن يتمسكوا بوضع يدهم المدة الطويلة المكسبة – متى توافرت لهم شروطه – فى مواجهة من يدعى حقاً يعارضهم أيا كان سنده وهو ما يجعل بالتالى لخلفهم المشترى – مصلحة محققة فى رفع الدعوى بصحة ونفاذ عقد مشتراه ليكون الحكم الصادر فيها سنداً له فى ثبوت الملكية بوضع اليد بالتقادم المكسب خلفاً للبائعين له ومورثهم – وهو ما يجوز فى صحيح القانون – اعتباره سنداً ناقلاً للملكية وقابلاً للشهر عنه فضلاً عن كفايته بذاته سنداً صالحاً للاحتجاج به قبل من ينازعه فى ثبوت هذا الحق له أو يدعى عليه بأى حق يعارضه وتلك بدورها غاية تجيز إقامة الدعوى بصحة ونفاذ العقد وتوجب قبولها " (الطعن رقم ٥٣٧ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٨٣/١/١١ س٢٤ ص١٧٥) . وبأنه " المصلحة شرط لقبول الدعوى ، ماهيتها . كفاية المصلحة المحتملة تأسيس الطاعن دعواه الفرعية على أنه فى حالة إخفاق المطعون عليه فى دعواه المطروحة يكون قد لحقته أضرار مادية وأدبية لا تتوافر به المصلحة القائمة أو المحتملة " (الطعن رقم ١١٣٢ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٨٩/١/١٥) .

- صاحب الصفة في تمثيل الهيئة العامة الاقتصادية لمياه الشرب والصرف الصحي:

الهيئة العامة الاقتصادية لمياه الشرب والصرف الصحي بمحافظة الشرقية تمتعها بشخصية اعتبارية مستقلة عن الدولة رئيس مجلس إدارتها هو الذي يمثلها أمام القضاء . م١ ، ٢ ، ٤ ، ٦ ، ٩ من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٨١ لسنة ١٩٩٥ بإنشاء هيئة عامة اقتصادية لمياه الشرب والصرف الصحي ببعض المحافظات . تبعيتها للمحافظ المختص . م١ من القرار المذكور . (الطعن رقم ١٧٨٠ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٠١٢/٦/٢٤)

- صاحب الصفة لجهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة :

رئيس مجلس إدارة جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة الممثل القانوني للجهاز أمام القضاء . مؤداه . عدم قبول اختصام المطعون ضده بصفته وزير الدفاع في الطعن بالنقض . م٥ قرار رئيس الجمهورية ٢٢٤ لسنة ١٩٨٢ . (الطعن رقم ٢٨٢٨ لسنة ٧٠ق جلسة ٢٠١٢/١/٢)

- تكييف العقد المطلوب الحكم بصحته ونفاذه :

يتعين على المحكمة أن تتصدى لتكييف العقد موضوع الدعوى وأن تقضى فى الدعوى فى ضوء هذا التكييف ، ولا يجوز لها رفض الدعوى أو عدم قبولها لمجرد أن التكييف الذى تراه يخالف تكييف المدعى ما دام أن العقد بالتكييف الذى تراه ليس فيه ما يخالف النظام العام أو الاداب .

فقد قضت محكمة النقض بأن : دعوى إثبات التعاقد ودعوى صحة ونفاذ العقد هما مسميان لدعوى واحدة موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها فى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه (١٩٦٢/١٢/٢٧ - م نقض م - ١٣ - ١٢١٤) . وبأنه " إذ كانت محكمة الاستئناف قد انتهت إلى أن التكييف الصحيح لعقد البيع بحسب ما عناه العاقدان ليس بيعا وبالتالى فإن عليها أن تنزل عليه الحكم القانونى المنطبق على وضعه الصحيح . ولما كان المطعون عليهم قد طلبوا اعتبار التصرف وصية . وهو ما يفيد عدم منازعتهم فى صحة ونفاذ هذا العقد على أساس هذا الوصف ، وكانت الوصية بحسب أحكام القانون ٧١ لسنة ١٩٤٦ سواء كانت لوارث أو لغيره تصح وتنفذ فى ثلث التركة من غير أجازة الورثة . فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدعوى برمتها المرفوعة بصحة ونفاذ عقد البيع - دون أن يبحث ما إذا كان العقد يعتبر وصية وما إذا كان المقدار الموصى يدخل فى حدود ثلث التركة أو لا يدخل قد يكون أخطأ فى تطبيق القانون وشابه قصور فى التسبيب " (١٩٧٧/١٢/٦ - الطعن رقم ٩٤ لسنة ٤٤ق) . وبأنه " إذ كان البين من الحكم المطعون فيه أنه أعرض عن قول كلمة الفصل فيما أثير من نزاع حول تكييف العقد وهو فى صدد القضاء بصحته ونفاذه مأخوذاً باتساع التركة لنفاذ التصرف سواء باعتباره بيعاً أو باعتباره وصية ، وكانت المحكمة لا تستطيع البت فى أمر صحة العقد ونفاذه سواء باعتباره بيعاً أو باعتباره وصية إلا بعد تكييفه إذ يتوقف على هذا التكييف معرفة الأحكام القانونية التى تطبق عليه من حيث الصحة والنفاذ ، ولا يجوز لها حتى بفرض أن التركة تتسع لنفاذ التصرف فى الحالين أن تقضى بنفاذه قبل أن تبت فى أمر تكييفه وهل هو بيع أو وصية . فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون وقصرت أسبابه عن حمل قضائه بصحة التعاقد ونفاذه بعد ما تناقضت فتماحت " (١٩٧٤/٤/٢٩ - نقض م - ٢٥ - ٧٦١) . وبأنه " لا تستطيع محكمة الموضوع البت فى أمر صحة ونفاذ العقد الصادر من المورث سواء باعتباره بيعاً أو باعتباره وصية إلا بعد أن تحدد نوعه إذ يتوقف على هذا التحديد معرفة الأحكام القانونية التى تنطبق عليه من حيث الصحة والنفاذ ، ولا يجوز للمحكمة حتى بفرض أن التركة تتسع لنفاذ التصرف فى الحالين أن تقضى بنفاذه أن تبت فى أمر تكييفه وهل هو بيع أو وصية " (١٩٦٩/١/٢ - م نقض م - ٢٠ - ٢٢) وبأن " من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن على محكمة الموضوع إعطاء الدعوى وصفها الحق وإسباغ التكييف الصحيح لها بما يتفق مع حقيقة الطلبات المطروحة فيها والمقصود منها دون اعتداد بالألفاظ التى صيغت بها هذه الطلبات أو تقيد بتكييف الخصوم " (١٩٨١/٤/٢٢ فى الطعن ١١٩٢ لسنة ٤٧ قضائية لم ينشر بعد - وبنفس المعنى فى ١٩٧٤/٤/٩ - م نقض م - ٢٥ - ٦٤٩) .

- لا يجوز الحكم فى دعوى ونفاذ البيع بثبوت الملكية إذ أن المقصود منها تنفيذ أحد الالتزامات الشخصية وهو التزام البائع بنقل الملكية ، كما أن الملكية لا تنتقل إلا بتسجيل الحكم الذى يصدر فيها :

على محكمة الموضوع إعطاء الدعوى وصفها الحق وتكييفها التكييف القانونى الصحيح دون التقيد بتكييف الخصوم لها ، إلا أنها لا تملك تغيير سبب الدعوى ويجب عليها الالتزام بطلبات الخصوم وعدم الخروج عليها ، وإذ كانت الدعوى قد أقامها الطاعن بطلب اقتصر على الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر إليه فإن لازم ذلك أن تتقيد المحكمة فى قضائها بهذا الطلب وحده . وما ارتكز عليه من سبب قانونى طالما لم يطرأ عليهما تغيير أو تعديل من الطاعن أثناء سير الخصومة وفى الحدود التى يقررها قانون المرافعات ، وليس صحيحاً فى القانون ما يقول به الطاعن من أن القضاء للمشترى بصحة ونفاذ عقد البيع وبثبوت ملكيته للعقار محل هذا العقد أمران متلازمان . ذلك أن المقصود من طلب صحة ونفاذ عقد البيع هو تنفيذ التزام البائع بنقل ملكية العقار المبيع تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ، فيكون معنى هذا الطلب أن ملكية العقار لم تنتقل بعد إلى المشترى ، ولذا فإن الحكم به يكون متناقضاً إذا ما اجتمع مع القضاء بتثبيت ملكية ذات المشترى لهذا العقار لما يفيده هذا القضاء بطريق اللزوم الحتمى من ثبوت اكتساب المشترى لملكية العقار فعلاً . (الطعن رقم ٤٥٥ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٠/٢/٢١) .

- كما أن المقرر بأنه من يملك حصة مفرزة لا يستطيع أن يغير بإرادته موضوع حقه فيجعله شائعاً فليس لمشترى لقدر مفرز فى عقار شائع طلب الحكم به شائعاً :

أن من تلقى حصة مفرزة لا يملك بإرادته المنفردة أن يغير موضوع حقه فيجعله شائعاً ، على خلاف سنده ، ولما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن القدر المبيع للمطعون عليه الأول بالعقد موضوع الدعوى هو ١٢ ط مفرزة - وكان طلب المطعون عليه الأول الحكم بصحة ونفاذ هذا العقد عن قدر شائع في مساحة أكبر هي ١٥س ٣ف فإن الحكم المطعون فيه إذ أجابه إلى هذا الطلب وقضى له على خلاف مقتضى سنده يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .
(نقض مدنى جلسة ١٩٨١/٥/٥ لسنة ٣٢ جزء ثان ص ١٣٧٤) .

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد

أن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى بعد أن عرض فى المادة الخامسة عشر منه للدعاوى التى يجب تسجيلها ومن بينها دعاوى صحة التعاقد نص فى المادة السابعة عشر منه على " يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشر أو التأشير بها أن حق المدعى إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون يكون حجة على من يترتب لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها " بما مفاده أن تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع بإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشترى حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى .

- أثر تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد :

من الملاحظ أنه لا يقتصر أثر تسجيل الصحيفة فى دعوى صحة التعاقد على البائع والمشترى فحسب بل يمتد هذا الأثر فى حق كل من ترتب له حقوق عينينة على العقار فى تاريخ لاحق لتسجيلها ولو لم يكن خصماً فى الدعوى :

فقد قضت محكمة النقض بأن " تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التى يرفعها المشترى على البائع – على ما قضت به المادة ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ – يحدث أثره بالنسبة لجميع من ترتبت لهم على العقار المبيع حقوق عينية بعد تسجيل تلك الصحيفة ، سواء كانوا خصوماً فى تلك الدعوى التى سجلت صحيفتها أو ظلوا بعيدين عنها " (١٩٦٧/١٠/١٩ – م نقض م – ١٨ – ١٥٤٢)

- تسجيل الصحيفة ثم التأشير على هامشها بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد الذى يصدر فى الدعوى يكون حجة للمشترى على كل من يترتب له حقوق عينية على العقار :

وقد قضت محكمة النقض بأن" مفاد نص المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى أن تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع بإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشترى حجة على كل ما ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . فإذا كان المطعون ضدهما قد سجلا صحيفة دعواهما (بصحة التعاقد) قبل أن يسجل الطاعن مشتر ثان عقد الصادر إليه من ذات البائع فإنهما لا يحاجان بهذا التسجيل الأخير ولا تنتقل به الملكية إلى الطاعن بالنسبة إليهما وعلى ذلك فلا يحول هذا التسجيل دون أن يحكم لهما بصحة ونفاذ عقدهما العرفى حتى إذا أشر بهذا الحكم وفق القانون يكون حجة على الطاعن . (١٩٦٧/١٠/١٩ – م نقض م – ١٨ – ١٥٤٢) وبأن " مفاد المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ – فى شأن الشهر العقارى – أن تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع لإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار والتأشير فى هامش هذا التسجيل بمنطوق الحكم الذى يصدر فى الدعوى مقرراً حق المدعى فيها ، ذلك من شأنه أن يجعل هذا الحق حجة على من ترتبت لهم من نفس المتصرف حقوق عينية على العقار بعد تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . فإذا كان تسجيل التصرف الحاصل من نفس البائع للمطعون ضدها قد تم بعد تاريخ شهر صحيفة الدعوى المرفوعة من الطاعنين فإنهما لا يحاجان بتسجيل هذا التصرف وبالتالى فهو لا يحول دون أن يقضى – للطاعنين – بصحة عقدهما حتى إذا ما اشهر هذا الحكم وفق القانون يكون حجة على المطعون ضدها فإذا اعتبر الحكم المطعون فيه تسجيل عقد المطعون ضدهما حجة على الطاعنين ومانعاً من القضاء لهما بصحة نفاذ عقدهما يكون قد خالف القانون " (١٩٦٧/٤/١٣ – م نقض م – ١٨ – ٨٢٨) وبأنه " تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التى يرفعها المشترى على البائع – على ما قضت به المادة ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ – يحدث أثره بالنسبة لجميع من ترتبت لهم على العقار المبيع حقوق عينية بعد تسجيل تلك الصحيفة ، سواء كانوا خصوماً فى تلك الدعوى التى سجلت صحيفتها أو ظلوا بعيدين عنها " (١٩٦٧/١٠/١٩ – م نقض م – ١٨ – ١٥٤٢) وبأن " مفاد نص المادة ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى ان تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع لإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقاره ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشترى حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى (١٩٧١/٥/٢٧ – م نقض م – ٢٢ – ١٩٦) وبأنه " يشترط لقبول اعتراض الخارج عن الخصومة على الحكم الصادر فيها حسبما تقضى الفقرة الأولى

من المادة ٤٥٠ من قانون المرافعات السابق شرطان ، أولهما أن يكون المعترض ممن يعتبر الحكم الصدر فى الدعوى حجة عليه ولم يكن ماثلاً فى الخصومة شخصياً . ثانيهما أن يثبت المعترض غش من كان يمثله أو تواطؤ أو إهماله الجسيم . فإذا كان المطعون عليه الأول قد سجل صحيفة دعوى ونفاذ عقد البيع الصادر له من المطعون عليه الثانى قبل تسجيل الطاعنين (المشترين من نفس البائع) عقد شرائهم وكان مؤدى ذلك أن يكون الحكم الصادر فى تلك الدعوى حجة على البائع وعلى الطاعنين المشترين منه باعتبارهم خلفاً خاصاً فلا تنقطع صفة البائع المطعون عليه الثانى) فى تمثيلهم ، ولا يقدح فى ذلك أن يسجل الطاعنون عقدهم قبل صدور الحكم إذ أن هذا التسجيل لا يصلح على إطلاقه للاحتجاج به على المطعون عليه الأول لسبق تسجيله صحيفة دعواه مما يجعل الاحتجاج بتسجيل الطاعنين لعقدهم منوطا فى أن يحكم به فى الدعوى المشار اليها بتسجيل الحكم الصادر فيها ، وإذ لم يكن الطاعنون ماثلون فى الخصومة بأشخاصهم فإن الاعتراض منهم على الحكم المذكور يكون مقبولاً إذا ما توافر الشرط الثانى من شرطى قبول اعتراض الخارج عن الخصومة" (١٩٦٩/٢/١١ – م نقض م – ٢٠ – ٢٩٢) وبأنه " تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد باعتبارها من دعاوى الاستحقاق الوارد ذكرها بالمادة السابعة من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ يحفظ لرافعها حقوقه من تاريخ حصول هذا التسجيل بحيث أنه متى تم الحكم له بطلباته فإن الحق الذى يقرره الحكم ينسحب إلى يوم تسجيل العريضة إذا كان قد تأشر بهذا الحكم طبقاً للقانون . فإذا كان الحكم قد جانب هذا النظر وأهدر ما تمسك به المشترى الثانى من اسبقيته فى تسجيل صحيفة دعواه بصحة التعاقد على تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التى رفعها المشترى الآخر والتأشير بالحكم الصادر فيها فإن الحكم يكون قد خالف القانون " (١٩٥٨/٦/١٩ – ٩ – ٥٨٧) . وبأنه "إذا كان يبين من الحكم المطعون فيه أن المطعون عليهما الأولين سجلا عريضة دعواهما بصحة عقد البيع الصادر لهما من المطعون عليه الثالث فى ٤٦/١٢/٢٨ قبل أن يسجل الطاعن فى ١٩٤٧/٦/١٥ الحكم الصادر له بصحة عقد البدل الذى تم بينه وبين المطعون عليه الثالث فإن هذا التصرف الحاصل للطاعن من نفس البائع للمطعون عليهما الأولين لا يحاج به الأخير عملاً بالمادة ١٢ من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ وبالتالى لا يحول تسجيل الطاعن الحكم بصحة عقد بدله بعد تسجيل عريضة دعوى المطعون عليهما الأولين دون أن يقضى لهما بصحة عقدهما حتى إذا أشر بهذا الحكم وفق لقانون يكون حجة على الطاعن ويكون الحكم المطعون فيه إذ قضى للمطعون عليهما الأولين بصحة ونفاذ عقدهما قد انتهى إلى نتيجة سليمة ولا يبطله ما ينعاه عليه الطاعنان من تقريرات خاطئة وردت بأسبابه " (١٩٥٣/١/٢٩ – م ق م – ٢٠٩ – ٣٧٩) .

كما قضت بأن " إذ كان الثابت بالأوراق أن المدين (المعترض ضده الثانى) قد تصرف بالبيع للمعترض فى المنزل المطلوب نزع ملكيته وتحصل على حكم فى الدعوى .. بصحة التعاقد عنه وكان قد سجل صحيفة الدعوى فى ١٩٦٧/٤/١٩ وتأشر بالحكم على هامش تلك الصحيفة كالثابت من الشهادة الرسمية المقدمة منه والصادرة من مكتب شهر عقارى شبين الكوم فى ١٩٧٥/٤/٢٧ ، وكان أثر هذا التسجيل ينصرف إلى تاريخ تسجيل الصحيفة فى ١٩٦٧/٤/١٩ فإن ملكية العقار تكون قد انتقلت إلى مباشرة الاجراءات أساساً لاجراءات التنفيذ العقارى كالثابت من الصورة الرسمية من من محضر إيداع قائمة شروط البيع المؤرخ ١٩٦٨/٧/٢ ، وإذ كانت المستأنف ضدها الأولى . مباشرة الاجراءات بذلك لا تعدو أن تكون دائنة عادية للمستأنف ضده الثانى (المدين) ، ولا تملك حقاً عينياً على العقار محل النزاع يحتج به على من تنتقل إليه ملكيته ، فإنه لا يجوز لها أن تتخذ اجراءات التنفيذ العقارى على ذلك العقار الذى خرج من ملك مدينها (١٩٧٩/١/١١ – م نقض م – ٣٠ – ١٩٩٢).

كما أيضا قضت بأن " مؤدى نص المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى ، أن تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع بإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ، ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة ، من شأنه أن يجعل حق المشترى حجة على من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ولما كان الطاعن قد سجل صحيفة دعواه قبل تسجيل عقد المشترين الآخرين الصادر من ذات البائع عن جزء من نفس العقار المبيع له . فإن الطاعن لا يحاج بهذا التسجيل اللاحق لتاريخ تسجيل الصحيفة ، وبالتالى فلا يحول هذا التسجيل دون أن يحكم له بصحة ونفاذ عقده حتى إذا أشر بهذا الحكم وفق القانون يكون حجة على المشترين الآخرين" (١٩٧١/١٢/٢٣ – م نقض م – ٢٣ – ١٠٩٦) وبأن " مفاد نص المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى أن تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع بإثبات صحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه إن يجعل حق

المشترى حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، فإذا كان المطعون ضدهما قد سجلا صحيفة دعواهما (بصحة التعاقد) قبل أن يسجل الطاعن (مشتريان) عقد الصادر إليه من ذات البائع فإنهما لا يحاجان بهذا التسجيل الأخير ولا تنتقل به الملكية إلى الطاعن بالنسبة اليهما على ذلك فلا يحول هذا التسجيل دون أن يحكم لهما بصحة ونفاذ عقدهما العرفى حتى إذا أشر بهذا الحكم وفق القانون يكون حجة على الطاعن " (١٩٦٧/١٠/١٤٩ – م نقض م – ١٨ – ١٥٤٢) وبأن " مفاد نصوص المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى أن تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع بإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما بشأن بيع عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشترى الذى – تقرر بالحكم – حجة على من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى فإذا كانت المطعون ضدها الأولى قد سجلت صحيفة دعواها بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لها من المطعون ضده الثانى قبل تسجيل عقد الطاعن الصادر إليه من ذات البائع فإنها لا تحاج بهذا التسجيل الأخير ومن ثم فلم تنتقل الملكية به إلى الطاعن بالنسبة لها ولا يحول هذا التسجيل دون أن يحكم لها بصحة ونفاذ عقدها حتى إذا ما أشر بهذا الحكم وفق القانون كان حجة على الطاعن " (١٩٦٦/٣/٢٤ – م نقض م – ١٧ – ٧٢٣) .

- هل يتحقق بتسجيل الحكم بصحة التعاقد ما يتحقق بالتأشير بذلك الحكم على هامش الصحيفة :

مؤدى نصوص المواد ١٥ ، ١٦ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى أن المشرع قد رسم للمدعى فى دعوى صحة التعاقد طريقاً يمكنه من التمسك بالحكم الذى يصدر لصالحه ضد كل من آل إليه الحق من البائع المدعى عليه وإعلام الغير بالأخطار التى يتعرضون بها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى وإذا كان هذا الاعلام يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم وحده ، فإنه من باب أولى يتحقق بشهر الحكم كاملاً إذ أن هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهامشى ويزيد عليه ، ومتى تقرر ذلك فإن أثر تسجيل الحكم من حيث الاحتجاج على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار يرتد إلى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد " (١٩٦٩/١/٣٠ – م نقض م – ٢٠ – ١٩٣) . وقد قضى بأن " تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع لإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشترى حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، وبذلك يكون المشرع قد رسم للمدعى فى دعوى صحة التعاقد طريقة من التمسك بالحكم الذى يصدر بصالحه ضد كل من آل إليه الحق من البائع المدعى عليه وإعلام الغير بالأخطار التى يتعرضون لها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى ، وبذلك يكون المشرع قد رسم للمدعى فى دعوى صحة التعاقد طريقة من التمسك بالحكم الذى يصدر لصالحه ضد كل من آل إليه الحق من البائع المدعى عليه وإعلام الغير بالاخطار التى يتعرضون بها عند التعاقد موضوع الدعوى ، وإذا كان هذا الإعلام يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم وحده فإنه من باب أولى يتحقق بشهر الحكم كاملاً إذ أن هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهامشى ويزيد عليه ، متى تقرر ذلك فإن أثر تسجيل الحكم من حيث الاحتجاج على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار يرتد إلى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد يستوى فى ذلك أن تكون هذه الحقوق قد تقررت بتصرف رضائى صادر من البائع له أو نتيجة اجراءات تنفيذ عقارى اتخذت ضد هذا البائع " (١٩٨١/٤/٣٠ – الطعن ٥٩٣ لسنة ٤٨) .

- العبرة فى نقل الملكية ليس بالأسبقية فى تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد وإنما هو بتسجيل الحكم أو العقد :

القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقارى إذ أجاز بنص الفقرة الثانية من المادة ١٥ منه تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية رتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها طبقاً للقانون انسحاب أثر الحكم إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى إنما قصد حماية أصحاب هذه الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحفها ، ولم يقصد أن يرتب على مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد انتقال الملكية قبل التأشير بالحكم الذى يقرر حق المدعى فيها " (١٩٨٠/١٢/٢٣ – الطعن ٧٧٢ لسنة ٤٩) .

وقد قضت محكمة النقض بأن" لا يكفى لنقل الملكية تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ما لم يصدر حكم بذلك ويؤشر به وفقاً للمادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ إذ فى هذه الحالة فقط يحتج بالحكم من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى " (٧٧/٦/٢٨ – م نقض م – ٢٨ – ١٥٣٢) وبأنه" القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ، يقضى بأن ملكية العقار لا تنتقل من البائع إلى المشترى ألا بتسجيل عقد البيع او بتسجيل الحكم النهائى

بإثبات التعاقد أو بالتأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل صحيفة الدعوى إذا كانت قد سجلت ، وتسجيل الصحيفة يحفظ لرافع الدعوى حقوقه من تاريخ حصوله ، بحيث أنه متى حكم له بطلباته فإن الحق الذى قرره الحكم ينسحب إلى يوم تسجيل الصحيفة إذا كان قد تأشر بهذا الحكم طبقاً للقانون دون أن يتأثر بما يصدر من البائع أو ما صدر من مورثه من تصرفات اشهرت بعد هذا التاريخ ، ومفاد ذلك أنه لا يكفى لاعتبار العقد مسجلاً تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ما لم يصد رحكم بذلك ويؤشر به على هامش تسجيل الصحيفة وما لم يحصل هذا التأشير لا يكون الحكم بصحة التعاقد أية حجية بالنسبة لتسجيل العقد " (١٩٧٠/٤/٢٣ – م نقض م – ٢١ – ٦٧٧) وبأنه" القضاء بشطب تسجيل المشترى لعقده قبل التأشير على هامش صحيفة الدعوى المرفوعة بصحة تعاقد آخر صادر عن ذات الأطيان المبيعة والمسجلة فى تاريخ سابق على تاريخ التسجيل المحكوم شطبه هو قضاء سابق لأوانه وفيه مخالفة للقانون حتى لو قضى للمشترى لآخر بصحة ونفاذ التعاقد ، ذلك أن الحكم بشطب التسجيل لا يكون إلا بعد الحكم بصحة التعاقد وتأشير بذلك فعلاً على هامش صحيفة تلك الدعوى وما لم يحصل هذا التأشير لا يكون للحكم بصحة التعاقد أى حجية بالنسبة لتسجيل العقد " (١٩٥٧/٦/١٣ – م نقض م – ٨ – ٥٧٦) .

كما قضت بأنه " لا يكفى لاعتبار العقد مسجلاً ، تسجيل عريضة دعوى صحة التعاقد ما لم يصدر حكم بذلك ويؤشر به وفقاً للمواد ٧ ، ١٠ ، ١٢ من القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ إذ فى هذه الحالة فقط يحتج بالحكم من تاريخ تسجيل عريضة الدعوى " (١٩٥٠/٤/٢٧ – م ق م – ٢٠٥ – ٣٧٨) . وبأنه " الغير الذى لا يمس التقابل حقوق هو من اكتسب حقاً عينياً على العقار المبيع ولا يتحقق ذلك بالنسبة للطاعن – مشترى العقار من المشترى الأول إلا بشهر عقدى البيع أو التأشير بالحكم الصادر فى دعوى صحة التعاقد على هامش صحيفتها المشهرة ، أما مجرد شهر الصحيفة ، فإنه لا يرتب حقاً عينياً للطاعن يحول دون الاحتجاج عليه بالتقابل بين البائع والمشترى الأول ولو كان عرفياً " (١٩٧٩/١/١٠ – ٣٠ – ١٦١) .

- **تسجيل صحيفة الدعوى صحة التعاقد والحكم فيها ولو كان نهائياً دون التأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل الصحيفة لا يترتب عليه نقل الملكية إلى المشترى بل تبقى هذه الملكية للبائع ومن ثم تصرفه بالبيع لمشترى آخر يعتبر صادرا من مالك :**

مؤدى نص المادتين ٩ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى أن ملكية العقار لا تنتقل من البائع إلى المشترى إلا بتسجيل عقد البيع أو بتسجيل الحكم النهائى بإثبات التعاقد أو بالتأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل صحيفة الدعوى إذا كانت قد سجلت ويكون للمدعى فى هذه الحالة الأخيرة أن يحتج بحقه على الغير ابتداء من اليوم الذى تم فيه تسجيل صحيفة الدعوى وينبنى على ذلك أن تسجيل صحيفة الدعوى والحكم فيها بصحة التعاقد – ولو كان نهائياً – دون التأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل الصحيفة لا يترتب عليه نقل الملكية إلى المشترى بل تبقى هذه الملكية للبائع بالتالى يعتبر تصرفه إلى مشتر آخر صادراً من مالك ، ولا يحول دون الحكم للأخير بصحة ونفاذ عقده مجرد تسجيل صحيفة دعوى المشترى الأول وصدور حكم لصالحه بصحة تعاقده" (١٩٦٣/٣/١٤ – م نقض م – ١٤ – ٤٩٨) .

وقد قضت محكمة النقض بأن" متى كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن الطاعنة الثانية قد اشترت من الطاعن الأول مبانى الكابينة المكلفة باسمه . ثم باعتها إلى المطعون عليها الأولى بالعقد موضوع الدعوى . وكان الطاعن الأول وإن أنكر بصحيفة استئنافه صدور العقد المنسوب إليه منه إلى الطاعنة الثانية ، ووعد بالطعن عليه بالتزوير إلا أنه يسلك هذا السبيل ، فإنه بهذا الدفاع يكون قد طرح أمر عقد البيع الصادر منه الطاعنة الثانية على المحكمة بطريق دفع الدعوى المقامة عليه بطلب الحكم فى مواجهته – وإذ كان الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر له من المالك الأصلى – فى دعوى أخرى – ببيع مبانى الكابينة يجعل انتقال ملكية المبانى وتسجيل الحكم فى الدعوى الماثلة ممكناً ، كما وأن الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر منه إلى آخر فى ذات الدعوى الأخرى – عن نفس المبانى لا يمنع من القضاء بصحة ونفاذ عقد البيع موضوع الدعوى – المطروحة – ما دام لم يثبت أن هذا الآخر قد سجل التصرف الصادر له ، فإن النعى على الحكم بمخالفة القانون – إذ قضى بصحة ونفاذ عقد البيع المذكور يكون على غير أساس " (١٩٧٢/١١/١٦ – م نقض م – ٢٣ – ١٢٥٠) . وبأنه " تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التى يرفعها المشترى على البائع – على ما قضت به المادة ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ – يحدث أثره بالنسبة لجميع من ترتبت لهم على العقار المبيع حقوق عينية بعد تسجيل تلك الصحيفة ، سواء كانوا خصوماً فى تلك الدعوى التى سجلت صحيفتها أو ظلوا بعيدين عنها "

(١٩٦٧/١٠/١٩ - م نقض م - ١٨ - ١٥٤٢) وبأن " لا يترتب على التسجيل أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذى من شأنه إنشاء حق الملكية أو أى حق عينى آخر على عقار أو نقله ، وأن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقارى إذا أجاز بنص الفقرة الثانية من المادة ١٥ بتسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها طبق القانون ، انسحاب أثر الحكم إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى (م ١٧) إنما قصد حماية أصحاب هذه الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحائفها ولم تقصد أن يرتب على مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد انتقال الملكية قبل التأشير بالحكم الذى يقرر حق المدعى فيها " (١٩٦٩/١/٩ - م نقض م - ٢٠ - ٦٩) وبأنه " مؤدى نص المادة الثالثة من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ فى شأن حالات إجراءات الطعن أمام محكمة النقض - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الطعن المبنى على تناقض حكمين انتهائيين يصح حيث يكون قضاء الحكم المطعون فيه قد ناقض قضاء سابقاً حاز قوة الأمر المقضى فى مسألة كلية شاملة ثار حولها النزاع بين طرفى الخصومة ، واستقرت حقيقتها بينهما بالفصل فيها فى الحكم السابق . وإذ كان يبين من الحكم الصادر فى الدعوى رقم ... مدنى كلى السويس ، ومن الحكم الصادر فى الدعوى رقم .. مدنى كلى السويس اللذين تحتج بهما الطاعنة أن أولهما صادر بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ ... المبرم بينها وبين ... مورثها ومورث المطعون عليه ، وثانيهما قضى بتسليم الأرض موضوع هذا العقد ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بصحة ونفاذ عقد بيع آخر مؤرخ .. مبرم بين المورث المذكور وبين المطعون عليه وكان ليس ثمة ما يمنع من صدور عقدى بيع عقار واحد ، على أن يكون المفاضلة بين المتنازعين على ملكيته مؤسسة على أسبقية التسجيل . إذ كان ذلك وكانت المادة ٤٠٥ من القانون المدنى تقضى بألا تكون للأحكام التى حازت قوة الأمر المقضى حجية فيما فصلت فيه من الحقوق ألا فى نزاع قام بين الخصوم أنفسهم دون أن تتغير صفاتهم ، وتعلق بذات الحق محلاً وسبباً ، فإن الطعن بالنقض فى الحكم المطعون فيه بدعوى صدوره على خلاف حكم سابق يكون غير جائز "(١٩٧٢/٦/٨ - م نقض م - ٢٣ - ١٠٩٣) وبأنه" مؤدى نصوص المواد ١٥ ، ١٦ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى أن المشرع قد رسم للمدعى فى دعوى صحة التعاقد طريقاً يمكنه من التمسك بالحكم الذى يصدر لصالحه ضد كل من آل إليه الحق من البائع المدعى عليه وإعلام الغير بالاخطار التى يتعرضون بها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى وإذا كان هذا الاعلام يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم وحده ، فإنه من باب أولى يتحقق بشهر الحكم كاملا إذ أن هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهامشى ويزيد عليه ومتى تقرر ذلك فإن تسجيل الحكم من حيث الاحتجاج على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار يرتد إلى تاريخ تسجيل دعوى صحة التعاقد"(١٩٦٩/١/٣٠ - م نقض م - ٢٠ - ١٩٣) وبأنه " أن القانون رقم ١١٤ سنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ، يقضى بأن ملكية العقار لا تنتقل من البائع إلى المشترى إلا بتسجيل عقد البيع أو بتسجيل الحكم النهائى بإثبات التعاقد أو بالتأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل صحيفة الدعوى إذا كانت قد سجلت ، وتسجيل الصحيفة يحفظ لرافع الدعوى حقوقه من تاريخ حصوله ، بحيث أنه متى حكم له بطلباته فإن الحق الذى قرره الحكم ينسحب إلى يوم تسجيل الصحيفة إذا قد كان قد تأشر بهذا الحكم طبقاً للقانون دون أن يتأثر بما يصدر من البائع أو ما صدر من مورثه من تصرفات أشهرت بعد هذا التاريخ ، ومفاد ذلك أنه لا يكفى لاعتبار العقد مسجلاً تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ما لم يصدر حكم بذلك ويؤشر به على هامش تسجيل الصحيفة وما لم يحصل هذا التأشير لا يكون للحكم بصحة التعاقد أية حجية بالنسبة لتسجيل العقد " ((١٩٧٠/٤/٢٣ - م نقض م - ٢١ - ٦٧٧) . وبأنه " مفاد نصوص المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى أن تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع باثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما بشأن بيع عقارهم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشترى الذى تقرر بالحكم حجة على من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى فإذا كانتالمطعون ضدها الأولى قد سجلت صحيفة دعواها بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لها من المطعون ضده الثانى قبل تسجيل عقد الطاعن الصادر إليه من ذات البائع فإنها لا تحاج بهذا التسجيل الأخير ومن ثم فلم تنتقل الملكية به إلى الطاعن بالنسبة لها ولا يحول هذا التسجيل دون أن يحكم لها بصحة ونفاذ عقدها حتى إذا ما اشهر بهذا الحكم وفق القانون كان حجة على الطاعن " (١٩٦٦/٣/٢٤ - م نقض م - ١٧ - ٧٢٣) .

- **لا يترتب البطلان على إغفال توقيع المحامى لصورة صحيفة الدعوى :**

توقيع المحامى على أصل صحيفة الدعوى . إغفال التوقيع على صورتها . لا بطلان . (نقض ١٩٧٩/٢/٧ طعن رقم ٥٨٩ لسنة ٤٧ق) .

- كما لا يشترط توقيع المحامى على عقد البيع لصحته أو للقضاء بقبول صحته ونفاذه :

أن المشرع قصد منع جهات الشهر العقارى والتوثيق وغيرها من الجهات التى تقوم بهذا العمل من تسجيل العقود التى تزيد قيمتها على ١٥٠٠ جنيه (خمسة آلاف جنيه طبقاً لقانون المحاماة الجديد) أو التصديق أو التأشير عليها بأى إجراء ما لم يكن موقعاً عليها من محام مقبول للمرافعة أمام المحاكم الابتدائية على الأقل - لما كان ذلك فإن عدم التوقيع من محام على العقد موضوع الدعوى والبائع قدره ٢٢٥٠ جنيها لا يحول دون القضاء بصحته ونفاذه . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٧/٤/٥لسنة ٢٨ الجزء الأول ص٨٩٧) .

- وما تقرره المادة ١٧ من قانون الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ من انسحاب أثر تسجيل الحكم بصحة التعاقد أو التأشير به إلى تاريخ تسجيل صحيفة صحة التعاقد استثناء من الأصل العام الذى يقضى بأن التسجيل لا يترتب أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم ، فلا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه :

ومن ثم لا يجوز لمشترى الشفعة فى البيوع التى تتم بعد تسجيل صحيفة دعواه وقبل تسجيل الحكم الصادر فيها أو التأشير على هامش تسجيل الصحيفة إذ هو لا يعتبر مالكا قبل إجراء هذا التسجيل أو التأشير ، وقد قضت محكمة النقض بأن " الأصل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التسجيل لا يترتب عليه اثره إلا من تاريخ تسجيل العقد ، أو الحكم الذى من شأنه إنشاء حق الملكية أو حق عينى آخر على عقار أو نقله وأن هذا الأثر لا ينسحب إلى الماضى ، ولا يحتج على ذلك بأن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقارى أجاز بالمادتين ١٥ ، ١٧ منه تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ، ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش تسجيل صحائفها انسحاب أثر هذا التأشير إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، لأن تقرير هذا الأثر ورد على سبيل الاستثناء حماية لأصحاب تلك الدعاوى . وهو استثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه " (١٩٧٣/٢/٢٤ - م نقض م - ٣٤ - ٣٢٩) . وبأنه " لا يترتب على التسجيل أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذى من شأنه إنشاء حق الملكية أو أى حق عينى آخر على عقاراً أو نقله . وأن القانون رقم ١١٤٤ - لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقارى إذ أجاز بنص الفقرة الثانية من المادة ١٥ تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها طبق القانون ، انسحاب أثر الحكم إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى (م ١٧) إنما قصد حماية أصحاب هذه الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحائفها ولم يقصد أن يرتب على مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد انتقال الملكية قبل التأشير بالحكم الذى يقـرر حقق المدعى فيهـا" (١٩٦٩/١/٩ - م نقض م - ٢٠ - ٦٩) . وبأنه " مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يترتب عليه نقل ملكية المبيع إلى المشترى بل أن هذه الملكية لا تنتقل فى هذه الحالة إلا بالتأشير بالحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة . و لا يحتج على ذلك بأن قانون التسجيل وقانون الشهر العقارى يرتبان على التأشير بمنطوق الحكم الذى يصدر فى هذه الدعاوى على هامش تسجيل صحائفها انسجاب أثر هذا التأشير إلى تاريخ تسجيل الصحيفة ذلك أن تقرير هذا الأثر إنما قصد به حماية أصحاب تلك الدعاوى ممن ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى ولا يترتب عليه نقل الملكية الى المشترى بمجرد تسجيل صحيفة الدعوى إذ أنها لا تنتقل إليه من البائع إلا بتسجيل عقد البيع أو بتسجيل الحكم النهائى بصحة التعاقد أو بالتأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل صحيفة الدعوى إذا كانت قد سجلت " (١٩٦٧/٦/٢٩ - م نقض م - ١٨ - ١٤٢٧) .

- ما هو تأثير تصحيح المدعى لشكل الدعوى أو تعديل طلباته على دعوى صحة التعاقد :

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التى يرفعها المشترى على البائع على ما قضت به المادة السابعة عشرة من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى - يحدث أثره بالنسبة لجميع من ترتبت لهم على العقار المبيع حقوق عينية بعد تسجيل تلك الصحيفة ، وإذ كان هذا الأثر لا يزول بدخول النائب القانونى عن المشترى فى الدعوى للحكم له بالطلبات التى تضمنتها الصحيفة المسجلة وكان يبين من الحكم الابتدائى الذى أيده الحكم المطعون فيه وأحال إليه فى اسبابه ، أن محكمة الموضوع قد حصلت بأدلة سائغة ومما له أصله الثابت فى الأوراق الواردة بصحيفة افتتاحها المسجلة ، والتى طلبت فيها المطعون عليها الأولى الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لوليدها ، وأن ما طرأ على الدعوى من

تعديل بنحصر فى دخول المطعون عليه الثانى فيها كولى شرعى على ولديه المشترين طالبا الحكم بصحة ونفاذ العقد المذكور ، وهى ذات الطلبات المبينة بصحيفة الدعوى الأصلية ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بأفضلية هذا العقد لتسجيل صحيفة الدعوى المرفوعة عنه قبل الحكم الصادر بصحة عقد الطاعنة ، لا يكون قد خالف القانون " (١٩٧٤/١١/٢١ – م نقض م – ٢٥ – ١٢٦٠) .

وقد قضت محكمة النقض بأن" العبرة فى المفاضلة باسبقية التسجيل هى أن يكون المتصرف واحداً فإذا كان الثابت فى الأوراق أن المطعون عليه الأول اشترى قطعة الأرض محل النزاع بعقد غير مسجل من شخص كان قد اشتراها بدوره من آخرين بعقد غير مسجل ، ثم أقام المطعون عليه الأول الدعوى بصحة ونفاذ البيع الصادر له من بائعة وسجل صحيفتها دون أن يطلب الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر لبائعة من البائعين الأصليين فلما تبين له أن البائعين قد باعا جزءا من هذه عدل طلباته بأن أضاف اليها طلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لبائعه دون أن يسجل صحيفة التعديل ، بينما سجل الطاعنان – المشتريان الآخران – عقد البيع الصادر لهما من البائعين الأصليين ، ومن ثم فإن لا يجوز تطبيق مبدأ الأسبقية فى التسجيل بين صحيفة دعوى المطعون عليه الأول وعقد الطاعنين لاختلاف المتصرف فى البيعين ، وإنما تكون المفاضلة بين طلبات المطعون عليه الأول المعدلة التى طلب فيها الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر لبائعة ، وبين عقد الطاعنين لاتحاد المتصرف فى هذه الحالة وهما البائعان الأصليان ، وإذ لم يسجل المطعون عليه الأول صحيفة التعديل فى حين أن الطاعنين قد سجلا عقدهما فإنهما يفضلان عليه " (١٩٧٠/٦/٢٥ – م نقض م – ٢١ – ١٠٨٧) وبأن " التعاقد على تصحيح حدود العقار المبيع ورقمه هو تعديل للمبيع فى جوهره ، حكمه حكم العقد الأصلى نفسه من حيث أنه يجب أن يسجل لتترتب عليه أثاره القانونية (من حيث انتقال الملكية) فالحكم الذى يسحب تسجيل عقد البيع على عقد التصحيح المحرر بعده و يجعل أساس الأسبقية فى التسجيل تاريخ ذلك العقد يكون مخطئاً فى تطبيق القانون " (١٩٤٩/٢/٣ – م ق م – ٢٢٣ – ٣٨٣) .

- زوال أثر تسجيل صحيفة الدعوى إذا لم يؤشر عليه بالحكم الذى يصدر فيها بصحة التعاقد خلال خمس سنوات من تاؤريخ صيرورته نهائياً :

لم يكن نص المادة ١٧ من قانون تنظيم الشهر العقارى يحدد أجلاً لقيام المشترى المحكوم له بصحة التعاقد بالتأشير بالحكم على هامش تسجيل الصحيفة ، مما أدى إلى تقاعس الكثيرين عن القيام بذلك اعتمادا منهم على أنهم مهما طال زمن تراخيهم فى تسجيل الحكم أو التأشير به فإنهم عند قيامهم بذلك يصبح الحكم حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية من تاريخ تسجيل الصحيفة الأمر الذى أدى إلى عدم استقرار المعاملات وعلاجا لذلك تدخل المشرع بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ الصادر بتعديل بعض أحكام القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ والمنشور فى ١٩٧٦/٤/١ والمعمول به بعد ثلاثين يوماً من تاريخ نشرة (المادة الخامسة منه) فنص فى المادة الثالثة منه على تعديل المادة ١٧ من القانون تعديلا مؤداه إضافة فقرة ثالثة إلى هذه المادة يجرى نصها (ولا يسرى حكم الفقرة الأولى من هذه المادة على الأحكام التى يتم التاشير بها بعد مضى خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائية أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطول " وجاء فى المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون المذكور عن هذه المادة " اثبت الواقع العملى أن كثيراً من أصحاب الشأن فى دعاوى صحة التعاقد يكتفون بتسجيل الصحيفة ولا يقومون بتسجيل الحكم والتأشير به بعد ذلك اعتمادا منهم على أن تسجيله والتأشير بالحكم بعد تسجيله سوف يرجع أثره إلى وقت تسجيل صحيفة الدعوى وهو أمر أدى إلى اضطراب المعاملات وعدم استقرارها ولذا فقد رؤى التدخل لوضع حد زمنى لا يجوز بعده لصاحب الشأن أن يستفيد من الأثر الرجعى . ولهذا فقد استحدث المشروع حكماً يقضى بعدم سريان الأثر الرجعى الذى تقرره الفقرة الأولى من المادة ١٧ من القانون القائم على الأحكام التى يتم التأشير بها بعد مضى خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائية أو من تاريخ العمل بهذا الحكم المستحدث أيهما أطول " وواضح من النص المستحدث أن مدة الخمس سنوات تسرى بالنسبة فى الأحكام التى تصدر فى تاريخ لاحق لتاريخ العمل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ من تاريخ صيرورة هذه الأحكام نهائية وهى تعتبر كذلك إذا كانت قد صدرت فى حدود النصاب الانتهائى للمحكمة التى أصدرتها أو من تاريخ فوات ميعاد الطعن عليها بالاستئناف إذا كانت قابلة له أو من تاريخ صدور الحكم الاستئنافى إذا كانت قابلة للاستئناف وطعن عليها به . فلا يلزم مضى مواعيد الطعن بالنقض أو الحكم فى الطعن بالنقض الذى يدفع عنها إذ أن طريق الطعن بالنقض طريق غير عادى فيعتبر الحكم نهائيا ولو كان قابل للطعن فيه بهذا الطريق ومن جهة أخرى فإنه لا يكفى أن يكون الحكم مشمولاً

بالنفاذ المعجل ما دام غير نهائى . إذ أن الحكم غير النهائى لا يجوز التأشير به ولو كان مشمولا بالنفاذ المعجل عملا بصريح نص المادة ١٦ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ اما الاحكام التى صدرت نهائية فى تاريخ سابق على العمل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ فتسرى السنوات الخمس من تاريخ العمل بهذا القانون اى اعتبار من اول مايو سنة ١٩٧٦ .

ويلاحظ ان حكم الفقرة المستحدثة لا يقتصر على دعاوى صحة التعاقد وانما هو نص عام يسرى على كافة الدعاوى المشار اليها بالفقرة الاولى من المادة (١٧) وهى الدعاوى التى عددتها المادة (٣) وهى ثلاثة أنواع أولها الدعاوى التى يكون الغرض منها الطعن فى التصرف الذى يتضمنه المحرر واجب الشهر وجودا أو صحة أو نفاذا كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الالغاء أو الرجوع ، وثانيهما دعاوى الاستحقاق ، وثالثها دعاوى صحة التعاقد .
ويلاحظ من جهة أخرى أن المادة ١٦ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ كانت تنص على أن " يؤشر بمنطوق الحكم النهائى فى الدعاوى المبينة بالمادة السابقة فى ذيل التأشير بالدعوى أو فى هامش تسجيلها . وفى ظل هذه المادة قضت محكمة النقض حسبما أشرنا أنفا أن تسجيل الحكم الصادر فى تلك الدعاوى – ولو لم يؤشر به فى هامش تسجيل الصحيفة ينتج من باب أولى نفس الأثر الذى ينتجه التأشير بالحكم على هامش تسجيل الصحيفة وهو الأثر المنصوص عليه فى الفقرة الأولى من المادة ١٧ والذى يجعل الحق المحكوم به الحكم الذى يؤشر به على هامش تسجيل صحيفة الدعوى الصادر فيها ، حجة على كل من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الصحيفة . غير أن القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ أضاف إلى المادة ١٦ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ فقرة جديدة جرى نصها " ويتم التأشير بالنسبة للأحكام الواجب تسجيلها عند تسجيل هذه الأحكام " الأمر الذى قد يتيح القول بأن التأشير بالأحكام التى تصدر فى الدعاوى المنصوص عليها فى المادة ١٥ من القول رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على هامش تسجيل صحفها أصبح يتم بإجراءين متتالين أولهما تسجيل هذه الأحكام وثانيهما التأشير بها على هامش تسجيل صحف الدعاوى التى صدرت فيها . وإذ استلزمت الفقرة الأخيرة من المادة ١٧ المستحدثة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ لحفظ أثر تسجيل صحف الدعاوى من الزوال أن يتم التأشير بالأحكام الصادر فيها خلال المدة المنصوص عليها فيها فإنه لا يكفى أن يتم تسجيل تلك الأحكام خلال هذه المدة وإنما يتعين أن يتم خلال المدة أيضا التأشير بها على هامش تسجيل صحف الدعاوى . غير أنه يمكن رد هذا القول بأن المشرع لم يقصد من استحداث الفقرة الثانية من المادة ١٦ ادخال أى تعديل فى حكم المادة ١٧ التى كانت بالتأشير بالحكم على هامش تسجيل الصحيفة لينتج التسجيل تسجيل الصحيفة أثره المنصوص عليه فى هذه المادة ، والذى استقرت محكمة النقض فى ظله على أن هذا الأثر ينتج من باب أولى بتسجيل الحكم وإنما تعهد المشرع من الفقرة التى استحدثها بالمادة ١٦ أن التأشير بالحكم هامش تسجيل الصحيفة وأن كان لا يكفى لينتج هذا التسجيل أثره المنصوص عليه فى المادة ١٧ إلا أنه لا يغنى فى نقل الملكية عن تسجيل الحكم . وقد أفصحت عن ذلك المذكرة الإيضاحية بمشروع القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ فقد جاء فى البند الرابع منها " أضاف المشروع فقرة جديدة للمادة ١٦ من القانون القائم تنص على أن يتم التأشير بالنسبة للأحكام الواجب تسجيلها عقب تسجيل هذه الأحكام . ومؤدى ذلك أنه لا يغنى التأشير المشار إليه فى الفقرة الأولى من المادة ١٦ عن وجوب تسجيل الأحكام النهائية المشار إليها عملا بالمادتين ٩ ، ١٠ من القانون وذلك حتى ينتج التسجيل أثاره القانونية فى شأن نقل الملكية فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير ، إذ يقتصر أثر التأشير عند اجرائه وفقاً للمادة ١٧ من القانون على أحدث الأثر الرجعى للاحتجاج بالحق الصادر به الحكم إلى تاريخ شهر عريضة الدعوى . ولذلك فإنه يتعين عند تقديم هذه الأحكام للتأشير بمقتضاها على النحو سالف الإيضاح ضرورة أن تكون تلك الأحكام قد سبق شهرها بطريق التسجيل عملا بأحكام المادتين ٩ ، ١٠ – وحكمة هذه الإضافة إزالة أى لبس قد يثور فى أذهان أصحاب الشأن من أن التأشير بمنطوق الأحكام النهائية فى هامش تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حقوق عقارية بالتطبيق للمادة ١٦ يغنى عن تسجيلها وهو ما يتعارض مع حكم المادتين ٩ ، ١٠ سالفتى الذكر .. ومن هنا يمكن القول بأن تسجيل حكم صحة التعاقد ما زال – طبقا لما قضت به محكمة النقض – ينتج نفس أثر التاشير به على هامش تسجيل الصحيفة المنصوص عليه فى المادة ١٧ . (يراجع فى هذا المستشار محمد عبد العزيز – التقنين المدنى ص ٢١٧ وما بعدها) .

أدلة الإثبـات
في دعـوى صحـة التعاقـد

القواعد العامة فى الإثبات

الإثبات هو تكوين إقتناع القاضى بشأن وجود أو عدم وجود واقعة قانونية متعلقة بالدعوى . ولهذا لا يكفى الخصم إدعاء واقعة يجب عليه إثباتها . فعندما يطلب المدعى حماية حق أو مركز قانونى معين فيجب عليه بيان الحق الذى يطلب حمايته وهذا يتطلب أولاً . وجود قاعدة قانونية تحمى مصلحة من النوع الذى يتمسك به المدعى وثبوت وقائع معينة تنطبق عليها القاعدة القانوينة المجردة ومن ثم فإن الإثبات لا يرد إلا على هذه الوقائع فالخصم لا يطلب منه إثبات القاعدة القانونية ذلك لأن القاضى يفترض فيه العلم بالقانون .

- وإذا كان الإثبات يرد على وقائع قانونية بشرط :

(أ) أن تكون من الوقائع التى تمسك بها الخصم وأن تكون الواقعة غير ثابتة فاذا كانت الواقعة ثابتة فلا محل لاثباتها وتكون كذلك .

١. إذا كانت من الوقائع التى تعتبر معلومات عامة للأشخاص سواء كانت معلومات تاريخية أو علمية ويلاحظ أنه إذا كان للقاضى أن يستند إلى هذه المعلومات فليس له أن يقضى بعمله الخاص .
٢. وإذا كانت الواقعة محل اتفاق بين الطرفين أو معترفا بها .
٣. إذا كان امتناع القاضى قد تكون بشأنها .
٤. أو إذا كان القانون قد أعفى الخصم من إثباتها .

(ب) وأن يكون من الجائز إثبات الواقعة .

(ج) وأن يكون من شأن إثبات الواقعة أن يؤدى إلى تطبيق الحماية القانونية المطلوبة ويقتضى هذا الشرط أن تكون الواقعة من الوقائع المحددة وأن تكون متعلقة بالدعوى ومنتجة فيها وجائز قبولها (م ٢ إثبات) .

ويقع عبء الإثبات على الخصوم . ويكون عبء الإثبات على المدعى . ويقصد بالمدعى هنا من يتمسك بواقعة من مصلحته الاستناد إليها سواء أكان هو المدعى أصلاً فى الدعوى أم المدعى فيها فالقاعدة أنه على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه (م ١ إثبات) .

ويلاحظ أن قواعد الإثبات لا تتعلق بالنظام العام لذا قد يتفق الخصوم من نقل عبء الإثبات من أحدهما للأخر سواء قبل النزاع أو بعده وقد يقوم المدعى بإثبات واقعة ولو كان عبء إثباتها قانونا على المدعى عليه إذا كان ذلك من مصلحته.

... وسلطة القاضى فى الإثبات تخضع لقاعدتين أساسيتين هما :

الأول : أنه ليس للقاضى جمع أدلة الإثبات فليس له البحث عن الوسائل التى تكشف له عن حقيقة الوقائع المقدمة له لأن الإثبات يتم بالوسائل التى يقدمها الخصوم وذلك باستثناء ما خوله القانون للقاضى من بعض السلطات التى تمكنه من تكملة ورقابة عمل الخصوم فى الإثبات حتى لا يتمكن من إخفاء الحقيقة عنه كما فى شهادة الشهود والاستجواب واليمين المتممة فالمحكمة أن تأمر بأى إجراء من تلقاء نفسها حسب تقديرها ولها أن تقول عما أمرت به بشرط أن تبين أسباب عدولها عن الإجراء فى محضر الجلسة (م ٩ إثبات) .

ويستطيع القاضى أن يستخلص من أدلة الاثبات المقدمة نتائجاً تكون اقناعية دون التقيد بما أراده الخصم من تقديم الدليل .

الثاني : حرية القاضى فى تقدير الأدلة : فللقاضى السلطان المطلق فى تقدير كل دليل أو مستند يقدم إليه وهذه الحرية لا تعنى التعسف وإنما تعنى استعمال المنطق والاحساس ولذا يتعين أن يكون تقدير القاضى سائغاً . والقاضى فى تقديره للأدلة أن يوازن بينها مفضلاً بعضها على بعض فيأخذ بما يطمئن إليه ويطرح ما سواه مما لم يطئمن إليه . فلقاضى الموضوع سلطة تقدير كفاية الأدلة التى يقيم عليها قضاؤه دون رقابة من محكمة النقض ما دامت هذه الأدلة تؤدى إلى النتيجة التى استخلصها منها . وعلى هذا فعلى المحكمة إذا قدم لها أى طلب إجراء من إجراءات الإثبات فلها أن تقبله أو ترفضه فإن هى أغفلته ولم ترد عليه كان حكمها مخالفاً للقانون .

والملاحظ فى دعوى صحة التعاقد (كأى دعوى) أنها تخضع فى إثباتها للمادة ٦٠ من قانون الإثبات والتى تنص على أن " فى غير المواد التجارية إذا كان التصرف القانونى تزيد قيمته على خمسمائة جنيه أو كان غير محدد القيمة . فلا يجوز شهادة الشهود فى إثبات وجوده أو انقضائه ما لم يوجد اتفاق أو نص يقتضى بغير ذلك "

ويقدر الالتزام باعتبار قيمته وقت صدور التصرف . ويجوز الإثبات بشهادة الشهود وإذا كانت زيادة الالتزام على خمسمائة جنيه لم تأت إلا من ضم الفوائد والملحقات إلى الأصل . وإذا اشتملت الدعوى على طلبات متعددة ناشئة عن مصادر متعددة جاز الإثبات بشهادة الشهود فى كل طلب لا تزيد قيمته على مائتى جنيه ولو كانت هذه الطلبات فى مجموعها تزيد على هذه القيمة ولو كان منشؤها علاقات بين الخصوم أنفسهم أو تصرفات من طبيعة واحدة . وتكون العبرة فى الوفاء إذا كان جزئياً بقيمة الالتزام الأصلى .

- الإثبات بمعناه القانونى هوإقامة الدليل أمام القضاء بالطرق التى حددها القانون فهو قوام الحق الذى يتجرد من قوته ما لم يقم الدليل عليه:

فقد قضت محكمة النقض بأن " عبء الإثبات : وقوعه على من يدعى خلاف الأصل دون التمسك بالثابت أصلا . إنكار الدعوى انكاراً مجرداً . معفى من الإثبات . الإجابة عليها بدفعها . يلزم المجيب بإقامة الدليل على ما يدعيه . تلقى الطاعن برقية على خلاف أصل مضمونها المرسل من الخارج اعتبار هيئة المواصلات السلكية واللاسلكية – المطعون ضدها – مسئولة عنه بحسب الظاهر. إلا أن عمال الهيئة لا دخل لهم فى تحديد مضمون البرقيات ليس دليلاً لنفى الخطأ عنها . (الطعن رقم ١٠٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٩/١/٢٥) . وبأنه " إثبات المدعى ظاهر حقه بمحرر يحاج به المدعى عليه يفيد قبضه المبلغ به دون أن يتضمن ما يفيد أنه وفاء لدين سابق – استخلاص المحكمة انشغال ذمة المدعى عليه به وانتقال عبء الإثبات إليه . لا خطأ .(الطعن رقم ٢٨٠٩ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٨٩/١١/٧) وبأنه " على من يدعى خلاف الثابت فى الأوراق أن يقيم الدليل على ما يدعيه " (نقض ١٩٧١/٤/٢٢ س٢٢ ص٥٣٢) . وبأنه " لا يملك الشخص أن يتخذ من عمل نفسه دليلا يحتج به على الغير " (نقض ١٩٧٣/٦/١٢ س٢٤ ص٨٩٤) . وبأنه " محكمة الموضوع غير ملزمة بتكليف الخصم بتقديم الدليل على دفاعه أو لفت نظره إلى مقتضيات هذا الدفاع " (نقض ١٩٧٣/١/٦ س٢٤ ص٤٠) . وبأنه " الاستناد إلى قانون أجنبى واقعة يجب على الخصوم إقامة الدليل عليها " (نقض ١٩٧٢/١١/١٨ س٢٣ ص١٢٥٧) وبأنه " القواعد التى تبين على أى خصم يقم عبء الإثبات لا تتصل بالنظام العام ويجوز للخصم الذى لم يكن مكلفا فى الأصل بحمل عبء الإثبات أن يتطوع للإثبات فإذا أجابته المحكمة عد هذا بمثابة اتفاق على نقل عبء الإثبات " (نقض ١٩٦٦/١٢/٢٩ س١٧ ص١٧٣٥) . وبأنه " طلب الزام الخصم بتقديم ورقة تحت يده . المحرر المشترك . ماهيته . ما حرر لمصلحة خصمى الدعوى أو كان مثبتاً لالتزامهما وحقوقهما المتبادلة . م ٢ من قانون الإثبات " (الطعن رقم ١٧٠٣ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٢) . وبأنه " الإثبات بشهادة الشهود . استخلاص محكمة الموضوع من أقوال الشهود دليل على ثبوت أو نفى واقعة لم يتناولها منطوق حكم التحقيق . أثره . بطلان الاستخلاص . (الطعن رقم ١٦٧٦ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٦) . (راجع المرجع السابق المستشار عدلى أمير خالد ص١٥٣ وما بعدها)

- الإثبات بشهادة الشهود فى دعوى صحة التعاقد :

تنص المادة (٦٣) من قانون الإثبات على أنه " يجوز كذلك الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بدليل كتابى "
أ - ....

ب- إذا فقد الدائن سنده الكتابى بسبب أجنبى لا يد له فيه .

البينة والقرائن القضائية طرق ذات قوة محدودة فى الإثبات وهى طرق تكميلية عند وجود مانع يحول دون الحصول على دليل كتابى أو يحول دون تقديمه . فالشهادة هى قيام شخص من غير أطراف الخصومة يعد حلف اليمين بالأخبار فى مجلس القضاء بما يعرفه شخصياً حول وقائع تصلح محلاً للإثبات . والأصل أن يدلى الشاهد بما عرفه مباشرة سواء عن طريق السمع أو البصر وهذه هى الشهادة المباشرة وإلى جانبها توجد الشهادة غير المباشرة أو السماعية وهى التى تنصب على وقائع نقلت إليه من آخر وهذه الشهادة أقل تأثيراً فى تكوين اقتناع القاضى وتستنير بها المحكمة باعتبارها كقرينة .

ويجب لكى يكون الشخص صالحاً للشهادة ان يكون من الغير وأن يكون اهلا للشهادة وألا يكون ممنوعاً من الشهادة . ولقد حدد المشرع حالات يجوز فيها أصلا الإثبات بشهادة الشهود وهى الوقائع المادية والتصرفات التجارية والتصرفات المدنية التى تزيد قيمتها عن خمسمائة جنيه وحدد حالات أخرى يجوز فيها الإثبات بشهادة الشهود استثناء وذلك لتعذر إثباتها بالكتابة وهى فى حالة وجود مبدأ ثبوت بالكتابة أو فى حالة وجود مانع مادى أو أدبى حال دون الحصول على دليل كتابى ، وفى حالة فقد الدائن سنده الكتابى لسبب أجنبى لا يد له فيه .

ومن المقرر أنه فى غير المواد التجارية إذا كان التصرف القانونى تزيد قيمته على خمسمائة جنيه أو كان غير محدد القيمة ، فلا يجوز شهادة الشهود فى إثبات وجوده أو انقضاؤه ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك . ويقدر الالتزام باعتبار قيمته وقت صدور التصرف ويجوز الإثبات بشهادة الشهود إذا كانت زيادة الالتزام على خمسمائة جنيها لم تأت إلا من ضم الفوائد والملحقات إلى الأصل . وإذا اشتملت الدعوى على طلبات متعددة ناشئة عن مصادر متعددة جاز الإثبات بشهادة الشهود فى كل طلب لا يزيد قيمته على خمسمائة جنيه ولو كانت هذه الطلبات فى مجموعها تزيد على هذه القيمة ولو كان منشؤها علاقات بين الخصوم أنفسهم أو تصرفات من طبيعة واحدة . وتكون العبرة فى الوفاء إذا كان جزئياً بقيمة الالتزام الأصلى هنا ولا يجوز الإثبات بشهادة الشهود ولو لم تزد القيمة على مائة جنيه .

أ – فيمل يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليه دليل كتابى .

ب- إذا كان المطلوب هو الباقى أو هو جزء من حق لا يجوز إثباته إلا بالكتابة .

جـ- إذا طالب أحد الخصوم فى الدعوى بما تزيد قيمته على خمسمائة جنيها ثم عدل من طلبه إلى مالا يزيد على هذه القيمة .

... يجوز توجيه اليمين الحاسمة لإثبات التصرف المطلوب الحكم بصحته ونفاذه :

- تعريف اليمن الحاسمة :

هى التى يوجهها الخصم إلى خصمه ، الذى تعذر عليه تقديم الدليل المثبت لدعواه إلى الخصم الآخر وذلك لحسم النزاع القائم بينهما .

- توجيه اليمن الحاسمة :

وقد أعطى القانون لكل من الخصمين الحق فى توجيه اليمن الحاسمة ، وتوجيه اليمين الحاسمة هى تصرف قانونى بإرادة منفردة يقصد به صاحبه الاحتكام إلى ذمة خصمه وتحمل الآثار القانونية التى تترتب على ذلك .

ولقد تصدى المشرع فى المواد ١١٤ – ١٣٠ من الإثبات لكيفية الإثبات وطرق توجيه اليمين الحاسمة والمتممة مبيناً أنه يجوز لكل من الخصمين أن يوجه اليمين الحاسمة إلى الخصم الآخر على أنه يجوز للقاضى أن يمنع توجيه اليمين إذا كان الخصم متعسفاً فى توجيهها .

ولمن وجهت إليه أن يردها على خصمه ، على أنه لا يجوز الرد إذا انصب اليمين على واقعة لا يشترك فيها الخصمان ، بل يستقل بها شخص من وجهت إليه اليمين .

- شروط توجيه اليمين :

لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة فى واقعة مخالفة للنظام العام . وأن تكون الواقعة موضوع اليمين منتجة فى الدعوى . ويجب أن تكون الواقعة التى تنصب عليها اليمين متعلقة بشخص من وجهت إليه ، فإن كانت غير شخصية له انصبت على مجرد علمه بها . ويجوز للوصى أو القيم أو وكيل الغائب أن يوجه اليمين الحاسمة فيما يجوز له التصرف فيه . ويجوز أن توجه اليمين الحاسمة فى أية حالة كانت عليها الدعوى .

- أثر توجيه اليمين بالنسبة لمن وجهها :

لا يجوز لمن يوجه اليمين أو ردها أن يرجع فى ذلك متى قبل خصمه أن يحلف . هذا ولا يجوز للخصم أن يثبت كذب اليمين بعد أن يؤديها الخصم الذى وجهت إليه أو ردت عليه ، على أنه إذا ثبت كذب اليمين بحكم جنائى كان للخصم الذى اصابه ضرر منها أن يطالب بالتعويض دون إخلال بما قد تكون له من حق فى الطعن على الحكم الذى صدره ضده .

- النكول عن اليمين :

وكل من وجهت إليه اليمين فنكل عنها دون أن يردها على خصمه ، وكل من ردت عليه اليمين فنكل عنها خسر دعواه .

وقد قضت محكمة النقض بأن : اليمين الحاسمة ملك للخصم له أن يوجهها متى توافرت شروطها مهما كانت قيمة النزاع ولو كان الغرض منها إثبات ما يخالف عقداً مكتوباً ولو رسمياً – إلا فيما لا يجوز الطعن فيه من العقد الرسمى إلا بالتزوير ومن ثم يكون متعيناً على القاضى أن يجيب طلب توجهها إلا إذا بان له أن طالبها - متعسف فى طلبه فى والقول بأن طلب توجيه اليمين غير جدى – لتناقض طالبه فى دفاعه ليس من شأنه أن يفيد أنه كان متعسفاً فى توجيهها

- ومن ثم لا يصح أن يكون ذلك سببا للحكم برفض توجيه اليمين . (نقض مدنى جلسة ١٩٤٩/٤/٧ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاماً الجزء الأول ص٨٢ قاعدة رقم ٤٠١) . وبأنه " من المقرر أن الحكم الصادر بناء على النكول عن اليمين له قوة الشئ المقضى فيه ولا يقبل الطعن فيه بأى طريق من طرق الطعن فى الأحكام ما لم يكن الطعن مبنيا على مدى جواز اليمين أو تعلقها بالدعوى أو بطلان فى الاجراءات الخاصة بتوجيهها أو حلفها " (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/٢/٢٥ لسنة ٣١ عدد أول ص ٨٨٣) . وبأنه " استخلاص كيدية اليمين الحاسمة أو عدم جدية الدفع بالجهالة . من سلطة محكمة الموضوع . شرطه . أن يكون سائغا له أصل ثابت فى وقائع الدعوى ومستنداتها . استخلاص المحكمة كيدية اليمين بشأن حيققة مضمون العقد وكيدية دفع الطاعنين بجهالة بصمة الختم المنسوبة لمورثتهما من مجرد اقرار الطاعنة الأولى بصحة بصمتها على ورقة النزاع . خطأ فى القانون وفساد فى الاستدلال . (الطعن رقم ٢٥٠٧ لسنة ٥٦ ق ١٩٨٩/٣/٢٨) . وبأنه " أنه لما كان من المقرر عملاً بالمادة ١١٥ إثبات أنه يجب أن تكون الواقعة التى تنصب عليها اليمين الحاسمة متعلقة بشخص من وجهت إليه . فإن كانت غير شخصية له انصبت على مجرد علمه به . فإن الحكم إذ خالف هذا النظر وقضى بتوجيه اليمين إلى الدائنة الحاجزة فى دعوى الاسترداد على أن المحجوزات مملوكة لمدينها فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه . وكذلك لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة للورثة عن واقعة شخصية للمورث " (نقض ١٩٧٨/٥/١١ طعن رقم ٨١٦ س٤٥ق) . وبأنه " حق من وجه اليمين الحاسمة أوردها فى العدول عن ذلك عدم سقوطه إلا بإعلان من وجهت إليه اليمين أو ردت عليه قبوله الحلف . م ١١٦ إثبات . (الطعن رقم ٨٦٠ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/١١/٢) . وبأنه " حق من وجه إليه اليمين الحاسمة فى العدول عنها - عدم سقوطه إلا إذا أعلن من وجهت إليه استعداده للحلف . تخلف ذلك . اثره . بقاء حق العدول قائماً إلى أن يتم الحلف . م ١١٦ إثبات " . (الطعن رقم ١٣٦١ لسنة ٥٢ قضائية جلسة ١٩٨٩/٥/٢٨) . وبأنه " النص فى الفقرة الأولى من المادة ١١٤ من قانون الإثبات على أنه يجوز لكل من الخصمين أن يوجه اليمين الحاسمة إلى الخصم الآخر وللقاضى أن يمنع توجيه اليمين إذا كان الخصم متعسفاً فى توجيهها مؤداه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن اليمين الحاسمة ملك للخصم فيكون على القاضى أن يجيب طلب توجيهها متى توافرت شروطها إلا إذا بان له أن طالبها متعسف فى هذا الطلب ولمحكمة الموضوع السلطة فى استخلاص كيدية اليمين على أن تقيم استخلاصها على اعتبارات من شأنها أن تؤدى إليه " (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/٤/٣ لسنة ٣١ عدد أول ص ١٠١٧) .

قاعدة عدم جواز الاثبات بالبينة فى الاحوال التى يجب فيها الاثبات بالكتابة ليست من النظام العام - وجوب الدفع بذلك أمام محكمة الموضوع قبل الاحالة للتحقيق وسماع شهادة الشهود - السكوت عن ذلك اعتباره تنازلا عن الحق فى التمسك بهذه القاعدة .

وقد قضت محكمة النقض بأن : يعتبر سببا أجنبيا فقد السند نتيجة إهمال محامى الدائن أو موظفى مكتبه فى المحافظة عليه . (نقض مدنى جلسة ١٩٦١/٥/٨ لسنة ١٢ ص٤٨٥) . وبأنه " إذا كان المدعى يقول أن الدين الذى رفعت به الدعوى ثابت بسند ضاع فى حادث سرقة فإن هذا الدين بمقتضى المادة ٢١٧ من القانون المدنى جائز اثباته بالبينة والقرائن ما دام الحادث لم يكن راجعا إلى اهمال من جانبه " (نقض مدنى جلسة ١٩٤٢/٦/١٨ المرجع السابق ص٤٢ قاعدة ١٣٢) . وبأنه " فقد الدائن سنده الكتابى بسبب أجنبى لا يد له فيه - جواز اثبات ما ورد فيه بالبينة شرط ذلك أن يكون الفقد نتيجة حادث إجبارى أو قوة قاهرة - عدم قبول تمسك الدائن بأى سبب يرجع إلى فعله ولو كان مجرد إهمال أو تراخ - تدليل الحكم المطعون فيه على سبق وجود المحرر ومضمونه دون التحقيق من أن فقده كان بسبب أجنبى خطأ فى القانون " (نقض مدنى جلسة ١٩٧٦/٦/٢٨ لسنة ٢٧ ص ١٤٤٤) وبأنه " النص فى المادة ٦٣ من قانون الإثبات على أنه يجوز كذلك الاثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب اثباته بدليل كتابى .. (ب) إذ فقد الدائن سنده الكتابى بسبب أجنبى لا يد له فيه يدل على أن المشرع استهدف مواجهة حالة ما إذا كانت القواعد المتعلقة باستلزام الحصول على الدليل الكتابى الكامل قد روعيت - بيد أن الاثبات بالكتابة قد امتنع بسبب فقد هذا الدليل فيجوز عندئذ أن تحل شهادة الشهود محل الدليل الكتابى شريطة أن يكون هذا الفقد راجعاً إلى سبب لا يد للمدعى فيه - ومؤدى هذا أن يكون الفقد قد نشأ من جراء حادث جبرى أو قوة قاهرة فتنبسق اذن صورة الفقد بسبب يتصل بفعل مدعى الدليل ولو كان خطأ أو اهمالا لقطع السبيل إلى التواطؤ مع الشهود " (نقض مدنى جلسة ١٩٧٩/٤/٧ س٣٠ ص٤٠) .

- هل يجوز التمسك بصورة عقد البيع فى مواجهة الخصم ؟

أن صورة الورقة العرفية لا حجية لها فى الإثبات إلا بمقدار ما تهدى إلى الأصل الموقع عليها فإذا لم ينكر المحجوج بالورقة مطابقة الصورة لأصلها كانت هذه الصورة حجة فى الاثبات أما إذا أنكرها فلا يكون أمام المدعى إلا اثبات هذه الورقة بكافة طرق الاثبات شريطة أن الأصل فقد بسبب أجنبى لا يد له فيه وأن هذه الصورة مطابقة للأصل معنى ومضموناً .

وقد قضت محكمة النقض بأن " لما كان الطاعن وهو المكلف بالاثبات هو الذى قدم صورة عقد البيع الذى يستند إليه فى دفاعه على اساس أنها مطابقة للأصل وكان المطعون عليهم لم ينكروا عليه ذلك - فإن مطابقة الصورة للأصل تكون بذلك غير متنازع فيها ومن ثم فى غير حاجة إلى إثبات ولهذا لا يجوز للطاعن التحدى بعدم إطلاع المحكمة على أصل العقد الذى قضت بصوريته والمودع بالشهر العقارى " (نقض مدنى جلسة ١٩٧٣/٦/٢٦ لسنة ٢٤ عدد ثان ص ٩٦٧) . وبأنه " صورة الأوراق العرفية ليست لها حجية ولا قيمة لها فى الإثبات إلا بمقدار ما تهدى إلى الأصل إذا كان موجودا فيرجع إليه - أما إذا كان الأصل غير موجود فلا سبيل للاحتجاج بالصورة إذ هى لا تحمل توقيع من صدرا عنه - إذ التوقيع بالامضاء أو بصحة الختم أو بصمة الأصبع هو المصدر القانونى الوحيد لاضفاء الحجية على الأوراق العرفية - وإذ كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد رتب على الصورة الفوتوغرافية لعقد البيع العرفى المنسوب صدوره من الطاعن إلى المطعون عليه الأول دون أن يتحقق من قيام العقد الأول الذى نفى الطاعن وجوده وهو شرط لازم للقضاء بصحة ونفاذ عقد البيع الذى بنى عليه - فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه " (نقض مدنى جلسة ١٩٧١/٥/١٣ لسنة ٢٢ عدد ثان ص ٦٣٠) . وبأنه " إذ كانت قواعد الإثبات لا تتعلق بالنظام العام - وكان الطاعنون لم يسبق لهم التمسك أمام محكمة الاستئناف بعدم جواز الاحتجاج قبلهم بالصورة الفوتوغرافية للعقد - المقدمة من المطعون ضده الأول - ولم يطعنوا على هذا العقد أو صورته بأى مطعن ولم يطلبوا من المحكمة تكليف المطعون ضده بتقديم أصل العقد - فإنه لا يقبل من الطاعنين المنازعة فى العقد أو صورته لأول مرة أمام محكمة النقض " (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/٤/٢١ لسنة ٣١ العدد الأول ص١١٦٥) . وبأنه " من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن صورة الورقة العرفية لا حجية لها فى الاثبات إلا بمقدار ما تهدى إلى الأصل الموقع عليه - فإذا لم ينكر المحجوج بالورقة مطابقة الصورة لأصلها كانت هذه الصورة حجة عليه فى الاثبات " (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/٥/٢٩ لسنة ٣١ عدد ثان ص١٥٨٧) . وبأنه " التوقيع بالامضاء أو بصمة الختم أو بصمة الاصبع هو المصدر القانونى الوحيد لاضفاء الحجية على الأوراق العرفية وفقا لما تقضى به المادة ١/١٤ من قانون الاثبات - المقابلة للمادة ٢/٣٩٠ من القانون المدنى قبل الغائها - وإذ كان المقصود بالامضاء هو الكتابة المخطوطة بيد من تصدر منه - وكان الامضاء بالكربون من صنع ذات يد من نسبت إليه - فإن المحرر الموقع عليه بامضاء الكربون يكون فى حقيقته محررا قائما بذاته له حجيته فى الاثبات - لما كان ذلك وكان الثابت من الصورة الرسمية لتقرير الخبير المنتدب فى الدعوى أن التوقيع المنسوب للطاعن على المحرر المطلوب الحكم برده وبطلانه عبارة عن كتابة بخط يد محرره بالكربون - وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر هذا المحرر صورة منقولة عن أصلها ليس لها حجية فى الاثبات فان الحكم اذ بنى على ذلك قضاءه بعدم قبول دعوى التزوير يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون " (نقض مدنى جلس ١٩٧٨/١/٣١ لسنة ٢٩ عدد أول ص ٢٥٧) .

- حجية الورقة العرفية توقف فى الاثبات على تسليمها اختيارا :

حجية الورقة العرفية قبل المدين الموقع عليها لا تقوم إلا إذا كان قد تم تسليمها للدائن اختيارا بحيث تنتفى عنها تلك الحجية لو كان الحصول عليها قد تم بطريقة غير مشروعة أو شاب تسليمها عيب من عيوب الرضا . وترتيبا على ذلك إذا لم تسلم الورقة إلى الدائن بل اتفق على ايداعها لدى أمين لحين استيفاء أمور أو تحقيق شروط معينة . فإن حجية الورقة فى الاثبات تقف فى هذه الحالة إلى حين استيفاء تلك الشروط . فإن تحقق الشرط أو تم تسليمها إلى الدائن اختيارا استردت الورقة بذلك حجيتها فى الاثبات - أما إذا لم يتحقق الشرط وتمكن الدائن من الحصول على الورقة دون استيفائه وبغير إرادة المدين أو موافقته انتفت عنها تلك الحجية ولم يكن من الجائز بالتالى الاحتجاج بما ورد بها قبل المدين . وينبنى على ذلك أن التعاقد لا يعتبر تاما ملزما بمجرد تدوين نصوصه كتابة ولو حصل التوقيع عليها بل لا بد من قيام الدليل على تلاقى إرادة المتعاقدين على قيام الالتزام ونفاذه . وهذا يقتضى تسليم السند المثبت له لصاحب الحق فيه اختيارا بحيث لو تبين أنه لم يسلم إليه مطلقا بل حصل عليه خلسة من المدين أو رغماً عنه فإن هذا المستند لا يصلح دليلاً على إثبات الالتزام . وكذلك إذا تبين أنه بعد تحريره والتوقيع عليه أودع لدى أمين فإنه يتعين البحث فى ظروف

وشروط ذلك الإبداع " (نقض مدنى جلسة ١٩٥٠/١٢/٢١ مجموعة ٢٥ عاما الجزء الأول ص ٨٣١ قاعدة رقم ٢) .
- هل يجوز إثبات التعاقد بالاقرار ؟

- تعـريف الاقـرار :

الإقرار هو اعتراف الخصم بصحة الواقعة المدعى فيها من الخصم الآخر ، على أن يكون من شأن اعترافه بالواقعة أن تنتج آثارا قانونية ضده ، مع قصده أن تعتبر هذه الواقعة ثابتة فى حقه . ومن ثم فإن الاقرار عمل قانونى بإرادة منفردة ، ولذلك يجب أن تتوافر فيه شروط التصرف القانونى ، من حيث وجود الإرادة والتعبير عنها وصحتها ، فيجب أن تتوافر فى المقر أهلية التصرف فى الحق المقر به وأن تكون إرادته حرة وسليمة أى لا يشوبها عيب من عيوب الإرادة ، ولا يشترط أن يتم الاقرار بعبارة معينة ، فالاقرار قد يكون صريحا وقد يكون ضمنيا أى يستفاد من سلوك المقر . هذا والاقرار يجب أن يكون لاحقا لقيام النزاع ، أما إذا حدث ذلك قبل قيام النزاع فإنه لا يعد من قبيل الاقرار . ويلاحظ أن الاقرار لا يحتاج إلى قبول من المقر له ، لأنه تصرف قانونى بإرادة منفردة ، فصدور الاقرار يلزم المقر ولا يستطيع العدول عنه إلا لسبب من الأسباب التى تبطله . وإذا صدار الاقرار يلزم المقر ، أما المقرله فلا يلتزم بالاقرار فله أن يتمسك به وله أن يطرحه ويستمر فى إثبات الواقعة التى يدعيها بما يتوافر لديه من طرق أخرى للاثبات .

وينقـسم الاقـرار إلـى :

١) اقرار قضائى : وهو ما يصدر من أحد الخصوم أمام القضاء أثناء السير فى الدعوى التى صدر بشأنها الاقرار .
٢) اقرار غير قضائى : هو ما يصدر من أحد الخصوم خارج مجلس القضاء أو أمام القضاء ولكن فى دعوى لا تتعلق بموضوع الاقرار .

.... ونتعرض لبيان كل نوع منها كالاتى :

١) الاقرار القضائى : يبين المشرع الاقرار القضائى بالنص عليه فى المادة ١٠٣ اثبات بأن الاقرار هو اعتراف الخصم أمام القضاء بواقعة قانونية مدعى بها أثناء سير الدعوى المتعلقة بهذه الواقعة . وعلى هذا فيشترط فى الاقرار أن يصدر من الخصم أمام القضاء وأثناء سير الدعوى . واوضحت المادة ١٠٤ إثبات أن الاقرار حجة قاطعة على المقر وأن الاقرار لا يتجزأ على صاحبه إلا إذا انصب على وقائع متعددة وكان وجود كل واقعة منها لا يستلزم حتما وجود الوقائع الأخرى ويتضح من هذا النص إن الاقرار حجة على المقر . وأنه لا يجوز تجزئه الاقرار .
٢) الاقرار غير القضائى : هو الذى يصدر من أحد الخصوم خارج مجلس القضاء أو داخل مجلس القضاء ولكن فى دعوى أخرى غير متعلقة بموضوع النزاع . وقد يصدر الاقرار شفاهة وقد يكون كتابة يرد فى رسالة أو أى ورقة أخرى غير معدة لاثبات الواقعة محل النزاع وهو عمل قانونى من جانب واحد من أعمال التصرف والاقرار غير القضائى خاضع لتقدير القاضى له أن يأخذ به دليلا كاملا أو مبدأ ثبوت بالكتابة أو مجرد قرينة ولا معقب على تقديره فى هذا متى كان سائغا وله سنده من ذات الأقوال . فإذا ما تأكد القاضى من صحة الاقرار فإنه يلتزم بالأخذ به وتكون له نفس حجية الاقرار القضائى وهنا يتساوى الاقرار القضائى مع غير القضائى . (المرجع السابق المستشار عدلى أمين خالد ص٢١٤ وما بعدها) . ويجوز للمدعى فى دعوى صحة التعاقد إثبات البيع بالاقرار كأن يقر البائع أمام المحكمة بحصول البيع عنه للمشترى عندئذ يكون هذا الاقرار القضائى حجة على البائع بحصول البيع منه للمشترى وهو حجة على المقر وورثته من بعده . (دعوى صحة التعاقد الدكتور محمد المنجى ص٢٥٤ وما بعدها) .

فقد قضت محكمة النقض بأن " الإقرار . ماهيته . اعتراف شخص بحق عليه لآخر بانشاء الحق فى ذمته . لازمه . قيام الحق المقر به قبل صدور الاقرار . (الطعن رقم ٩١٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/٢/٢٢) . وبأنه " الاقرار المعتبر . شرطه . صدوره من المقر بقصد الاعتراف بالحق المدعى به لخصمه وفى صيغه تفيد ثبوته على سبيل الجزم واليقين ١٠٤ إثبات . (الطعن رقم ٢٥٧٩ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٧/٥/٧) . وبأنه " الاستخلاص السائغ لدلالة الإقرار والظروف الملابسة له . استقلال قاضى الموضوع به بلا رقابة من محكمة النقض " (الطعن رقم ٢٥٧٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٥/٧) . وبأنه " إذا كان عقد البيع قد حرر باعتباره صادرا من كل الورثة ، عن جميع المنزل موضوع العقد . وكان بعض الورثة لم يوقعه . فإن من أمضى منهم العقد ، يصبح مرتبطا قبل المشترى عن حصته التى يملكها . وللمشترى أن يطالبه دائما بنفاذ البيع فى حصته ، ولا يجوز له أن يتحلل من هذا الارتباط ، بناء على امتناع باقى الشركاء عن التوقيع . واقرار البائعين فى العقد

بتضامنهم فى نفاذ البيع وحجته ، ليس معناه أن الواحد منهم يبيع أكثر من حصته ، ولا أن انعقاد البيع فيها لا يتم إلا إذا باع باقى الشركاء حصصهم ، بل معناه أن الواحد منهم ضامن صحة البيع ونفاذه فى حصته ثم فى حصص الآخرين أيضا . وإذن فتكييف المحكمة مثل هذا العقد بأنه مشروع بيع لم يتم . مع دلالة ظروف الدعوى وأوراقها على أن طرفيه قد اعتبراه عقد بيع بات ملزم لهما ، وترتيبها على هذا أنه لا تصح فيه الشفعة . ذلك منها يكون خطأ " (نقض ١٩٤٥/٣/١ مجموعة القواعد القانوينة ١ ص ٣٤٦) .

- الاقــرار غيــر القضــائى :

الإقرار غير القضائى . خضوعه لتقدير قاضى الموضوع . جواز اعتباره دليلاً كاملا أو مبدأ ثبوت بالكتابة أو مجرد قرينة أو عدم الأخذ به أصلا . شرطه . (الطعن رقم ١٩٣٦ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/١١/٢٠) . وقد قضى بأن " الاقرار الصادر فى قضية أخرى . ليس اقراراً قضائياً ملزماً اعتباره من قبيل الاقرار غير القضائى . تقديره . متروك لمحكمة الموضوع . متى رأت عدم الأخذ به . عليها بيان سبب ذلك . (الطعن رقم ١٨٦٧ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٧/٦/٢٥) وبأنه " الاقرار الوارد فى محضر الشكوى الادارية - اقرار غير قضائى . للقاضى الحرية فى تقدير قوته فى الاثبات . (الطعن رقم ٧٤ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/١١/١٥) . وبأنه " استخلاص الاقرار غير الاقضائى . خضوعه لتقدير محكمة الموضوع . تجزئتها للاقرار وأخذها بعضه دون الآخر . جائز . شرطه . بيان كيف أفادت الأوراق معنى ما استخلصه سائغاً " (الطعن رقم ٢١٨١ س٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٣/١١) .

الطعن على المحرر المثبت للعقد بالتزوير أو الانكار

عملا بالمادة ٣/١٤ من قانون الاثبات أن من احتج عليه بمحرر عرفى وناقشى موضوعه ألا يقبل منه انكار الخط أو الامضاء أو الختم أو بصمة الاصبع – وهدف المشرع من ذلك هو سد باب المطل والكيد ذلك أن مناقشة موضوع المحرر يتعين لكى تكون جادة منتجة أن تكون وليدة الاطلاع عليه وهو ما يمكن من التحقق من نسبة الخط أو الامضاء أو الختم أو البصمة لمن يشهد عليه فإذا لم ينكرها فور الاطلاع على المحرر وخاض فى مناقشة موضوعه فإن ذلك منه إنما يفيد تسليمه بصحة نسبتها إليه . فإذا عاد بعد ذلك إلى انكارها فإن ذلك منه يكون استغلالا لنصوص القانون فى نقل عبء الاثبات فى التمسك بالورقة ورغبة فى الكيد والمطل وهو ما لم يجوز تمكينه منه . إلا أن مناقشة موضوع المحرر وإن كانت تسقط حق الخصم فى انكار الخط أو امضاء أو البصمة إلا أنه لا ينبغى أن تجاوز هذا الحد فلا تسقط حق الخصم فى الطعن على المحرر بالتزوير من جهة صلبة أو توقيعه . والطعن بالتزوير يرد على المحررات الرسمية والعرفية ألا أن الطعن بالانكار يرد على المحررات العرفية فقط – والوارث والخلف اعطاهما القانون رخصة الطعن على المحرر بالجهالة وهى صورة مخففة من الطعن بالانكار ويكفى فيها أن يحلف الوارث أو الخلف يمينا بأنه لا يعلم أن الخط أو الامضاء أو الختم أو البصمة هى لمن تلقى منه الحق حتى تزول حجيته فى الاثبات وينتقل عبء الاثبات على عاتق من يتمسك بالمحرر . وفى حالة الطعن على المستند المثبت للمحرر بالتزوير أو الانكار وكان المحرر منتجا فى النزاع ولم تكف وقائع الدعوى ومستنداتها لتكوين عقيدة المحكمة فى شأن صحة الخط أو الامضاء أو الختم أو بصمة الاصبع أمرت المحكمة بالتحقيق بالمضاهاة أو بسماع الشهود أو بكليهما (مادة ٣٠ من قانون الاثبات) . وتتبع فى اجراءات التحقيق سواء فى الطعن بالتزوير أو الانكار أو الجهالة الاجراءات المنصوص عليها فى المواد من ٣٠ حتى ٥٨ من قانون الاثبات . فإذا ما انتهت المحكمة إلى صحة الطعن فإن معنى ذلك زوال قوة المحرر كدليل لاثبات عقد البيع وبالتالى تنتهى إلى رفض دعوى صحة ونفذا العقد إذا لم يقدم الخصوم دليلا آخر لاثبات العقد – أما إذا انتهت إلى رفض الطعن وصحة المحرر وتغريم الطاعن ثم تبحث بعد ذلك أركان وشروط العقد . وغنى عن الذكر أن المحكمة فى الحالتين لا تقضى فى الطعن وفى موضوع الدعوى معا وبحكم واحد بل تقضى فى الطعن فقط وتؤجل الدعوى إلى جلسة اخرى للنظر فى موضوعها اعمالا لحكم المادة ٤٤ من قانون الاثبات . (يراجع فى هذا قواعد الاثبات فى المواد المدنية والتجارية للدكتور توفيق فرج ص ٧٥ وما بعدها والتعليق على قانون الاثبات للمستشار عز الدين الدناصورى والاستاذ / حامد عكاز الطبعة الثالثة ص ١٠٧ وما بعدها) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : قاعدة عدم جواز الاثبات بشهادة الشهود وبالقرائن فى الأحوال التى يجب فيها الاثبات بالكتابة ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق صراحة أو ضمنا على مخالفتها – وإذا كانت محكمة الاستئناف قد أجازت للمطعون ضدها (البائعة) إثبات طعنها على العقد بكافة طرق الاثبات بما فيها شهادة الشهود – ولم تعترض الطاعنة (المشترية على ذلك بل قامت من حانبها بتنفيذ الحكم الصادر بهذا الاجراء بأن اشهدت شاهدين سمعتهما المحكمة فإن ذلك يعتبر قبولا منها للاثبات بغير الكتابة " (نقض مدنى جلسة ١٩٧١/١/٥ السنة ٢٢ عدد اول ص ٣) وبأنه " انكار التوقيع ببصمة الختم مع الاقرار بصحتها أو ثبوت ذلك سبيله الطعن بالتزوير " (نقض مدنى جلسة ١٩٨٤/١١/٢٩ الطعن رقم ٥١/٢٨٨ق) . وبأنه " توقيع الوارث كشاهد على عقد البيع الصادر من مورثه فى مرض الموت لا يفيد أجازة أو صحة التاريخ الثابت فيه لأن هذه الاجازة لا يعتد بها إلا إذا حصلت بعد وفاة المورث إذ أن صفة الوارث التى تخوله حقا فى التركة لا تثبت له إلا بهذه الوفاة كما أن توقيعه على العقد لا يفيد صحة التاريخ المعطى لكل منها إذ لم يكن وارثا وقت التوقيع كشاهد " (نقض مدنى جلسة ١٩٧٧/١٢/٦ السنة ٢٨ العدد الثانى ص ١٧٤٢) . وبأنه " رد و بطلان عقد البيع المطعون فيه بالتزوير لا يعنى بطلان الاتفاق ذاته وإنما بطلان الورقة المثبتة له – ومن ثم هذا الحكم لا يحول دون إثبات حصول هذا الاتفاق بأى دليل آخر مقبول قانوناً " (نقض مدنى جلسة ١٩٦٥/١١/١٨ السنة ١٦ عدد ثالث ص١١٠٥) . وبأنه " نفى الوارث علمه بأن الامضاء على الورقة المحتج بها عليه لمورثه وحلفه يمين عدم العلم مادة ١٤ اثبات – أثره – على التمسك بها إقامة الدليل على صحتها – انتهاء المحكمة إلى أن التوقيع ليس للمورث – أثره – انعدام الورقة كدليل فى الاثبات بالنسبة لكافة الورثة من تمسك بعدم العلم ومن لم يتمسك " (نقض مدنى جلسة ١٩٨٤/٥/٢٧ الطعن رقم ٢١٠٨ لسنة ٥٠ق) . وبأنه " لا تناقض فى الحكم إذ قضى برد وبطلان تاريخ الاقرار المدعى بتزويره واعتد مع ذلك بفحوى

هذا الاقرار - ذلك أن القضاء برد وبطلان تاريخ هذا الاقرار لا ينفى ما يثبت فيه وسلم به الطاعن من تعهده برد المبيع إلى البائع إذا دفع له الثمن خلال مدة معينة ولا يسقط عنه حجيته فى إثبات هذا الأمر (نقض مدنى جلسة ١٩٧٠/٥/٢٨ لسنة ٢١ عدد ثان ص ٩٤٥) . وبأنه " انكار التوقيع على الورقة العرفية . وجوب ابدائه فى صيغة صريحة جازمة تدل على إصرار المنكر على انكاره " (الطعن رقم ٣٤٢ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٢/٤/١٥) .

- الأصل فى دعوى صحة التعاقد أنها لا تقبل التجزئة إلا إذا كان محل العقد غير قابل لها بطبيعته أو بحسب قصد المتعاقدين :

دعوى صحة التعاقد لا تعتبر من الدعاوى التى لا تقبل التجزئة إلا إذا كان محل العقد غير قابل لها بطبيعته أو حسب قصد عاقديه " (١٩٦٧/١/٥ - م نقض م - ١٨ - ٩٢) وبأنه " موضوع دعوى صحة ونفاذ عقد بيع أطيان زراعية رفعها المشترى ضد ورثة البائع هو مما يقبل التجزئة بطبيعته ذلك أنه قد يصح البيع بالنسبة لمن أقر به من الورثة ولا يصح بالنسبة لن طعن منهم فيه " (١٩٦٨/٦/١١ - م نقض م - ١٩ - ١١٣٧) . وبأنه " إذا كان الثابت أن مورثة المطعون عليهم أقامت دعواها بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لها من المحجوز عليه بينما أقام الطاعن بصفته قيما على المحجوز عليه دعواه ببطلان عقد البيع المذكور لأن البائع لم يبرم العقد إلا لأن مورثه المطعون عليهم استغلت فيه طيشا بينا وهوى جامحا ولأن التصرف صدر منه وهو سفيه نتيجة الاستغلال والتواطؤ ، وقررت المحكمة ضم الدعوى الثانية إلى الأولى ليصدر فيهما حكم واحد لارتباط وقضت بإحالة الدعوى إلى التحقيق ليثبت القيم على المحجوز عليه أن عقد البيع صدر نتيجة استغلال ثم حكمت بصحة ونفاذ العقد وبرفض دعوى البطلان فاستأنف الطاعن بصفته هذا الحكم ودفع المطعون عليهما الثانى والخامس باعتبار الاستئناف كان لم يكن لأن الطاعن لم يعلنها اعلانا صحيحا خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم صحيفة الاستئناف إلى قلم كتاب المحكمة ولما كان موضوع الدعوى على هذه الصورة غير قابل للتجزئة لأنه يدور حول صحة البيع أو بطلانه ولا يتصور أن يكون هذا التصرف صحيحا بالنسبة لمن اعتبر الاستئناف كأن لم يكن بالنسبة لهما من بين ورثة المشترية وأن يعتبر ذات التصرف باطلا بالنسبة لهما من بين ورثة المشترية وأن يعتبر ذات التصرف باطلا بالنسبة للباقين مع أنهم جميعا ورثة وهم سواء فى المركز القانونى مادام قد اختصموا بهذه الصفة ، ولا يحتمل الفصل فى الطعن على التصرف غير حل واحد . ولما كان لك فإن اعتبار الايستئناف كأن لم يكن بالنسبة للمطعون عليهما الثانى والخامس باعتبار الاستئناف كأن لم يكن لان الطاعن لم يعلنهما اعلانا صحيحا خلال ثلاثة اشهر من تاريخ تقديم صحيفة الاستئناف الى قلم كتاب المحكمة ولما كان موضوع الدعوى على هذه الصورة غير قابل للتجزئة لانه يدور حول صحة البيع او بطلانه ولا يتصور ان يكون هذا التصرف صحيحا بالنسبة لمن اعتبر ذات التصرف باطلا بالنسبة للباقين مع انهم جميعا ورثة وهم سواء فى المركز القانونى مادام قد اختصموا بهذه الصفة ، ولا يحتمل الفصل فى الطعن على التصرف غير حل واحد . ولما كان ذلك فان اعتبار الاستئناف كأن لم يكن بالنسبة للمطعون عليهما الثانى والخامس يستتبع اعتباره كأن لم يكن بالنسبة لباقى المطعون عليهم . " (١٩٧٧/٥/١٧ - م نقض م - ٢٨ - ١٢٣٠) . وبأنه " طلب ورثة المشترى لعقار صحة ونفاذ البيع الذى عقده مورثهم لا يجعل موضوع الدعوى فى جميع الأحوال غير قابل للتجزئة ، إذ مثل هذه الدعوى - التى يقصد منها أن تكون دعوى استحقاق مالا يعتبر فى الأصل قابلا للتجزئة لكل وارث أن يطالب بحصة فى المبيع مساوية لحصته الميراثية ، وذلك ما لم يكن محل العقد غير قابل للتجزئة بطبيعته أو لمفهوم قصد عاقدية ، وإذن فمتى كان الواقع أن ورثة المشترى أقاموا دعواهم على ورثة البائع يطلبون الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر من مورث هؤلاء الأخير عن قطعة أرض فضاء ، ولما قضى برفض الدعوى استأنف بعض الورثة دون البعض الآخر الحكم ، وكان الحكم الاستئنافى إذ قضى بقبول الاستئناف شكلا والغاء الحكم الابتدائى وصحة ونفاذ البيع استنادا إلى أن موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة ، لم يبين كيف توافر لديه الدليل على هذا ، فإنه يكون قد شابه قصور مبطل له فى قضائه بجميع الصفقة لمن استأنف الحكم من ورثة المشترى لأنه متى كان البيع قطعة أرض فضاء فإنه لا يصح اطلاقا القول بأن الموضوع غير قابل للتجزئة دون بيان لسند هذا القول " (١٩٥١/٣/١ - م ق م - ١٠٥ - ٦٣٩) .

- القابلية للتجزئة وأثرها على إنكار البعض للتوقيع أو الادعاء بالتزوير :

دعوى صحة التعاقد كما سبق القول لا تعتبر من الدعاوى التى لا تقبل التجزئة إلا إذا كان محل العقد غير قابل لها بطبيعته أو بحسب قصد المتعاقدين . ولذلك فإنه فى حالة طعن بعض البائعين على عقد البيع بالتزوير أو الانكار دون

البعض الآخر ، أو طعن بعض ورثة البائع دون البعض على توقيع المورث ، فإن البيع يصح ويسرى فى حق من أقر منهم بالبيع ولم يطعن ، ولا يصح بالنسبة لمن طعن منهم على العقد بالتزوير أو الانكار .

وهذا الحكم يختلف عن الطعن على التصرف ذاته بالبطلان أو الصورية إذ أن هذا الطعن يجعل موضوع الدعوى وهو بطلان التصرف أو صوريته غير قابل للتجزئة إذ لا يتصور أن يكون التصرف وصية بالنسبة لمن دفع منهم بالنسبة للبعض الآخر ، أو أن يكون التصرف وصية بالنسبة لمن دفع منهم بالصورية وبيع بالنسبة لمن لم يدفع منهم ، ولذلك فإن الدفع ببطلان العقد أو الصورية يجعل موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة . (راجع فى هذا المستشار محمود الخضيرى، المرجع السابق ص٧٢)

وقد قضت محكمة النقض بأن : لا تناقض فى قضاء الحكم بصحة ونفاذ العقد عن جزء من الأطيان المبيعة وإبطاله فيما زاد عملا بالمادة ١٤٣ من القانون المدنى ومقتضاها أنه إذا كان العقد فى شق منه باطلا فهذا الشق وحده هو الذى يبطل إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذى وقع باطلا وهو ما لم يقم الدليل عليه باعتباره لا ينفصل عن جملة التعاقد . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٦/١/٢١ لسنة ٢٧ عدد أول ص ٢٥٧) . وبأنه " إذا كان موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة لأنه يدور حول صحة العقد أو بطلانه ولا يحتمل الفصل فيه غير حل واحد إذ لا يتصور أن يكون هذا التصرف باطلا بالنسبة لمن تمسك ببطلانه ويكون فى نفس الوقت صحيحا بالنسبة لمن ترك الخصومة فى الطعن لما يترتب على الترك فى هذه الحالة من صيرورة الحكم النهائى فى صحة العقد بات " (نقض مدنى جلسة ١٩٧٧/٤/٥ لسنة ٢٨ عدد أول ص١٨٩٧) وبأنه " إذا كان الثابت من عقد البيع تعدد البائعين - الدائنين بالثمن وقد تحددت فيه المساحة التى باعها كل منهم وثمن الفدان فيما يختص المبلغ وثمن مغاير فيما يخص القاصرين - وكان يبين من الحكم المطعون فيه أن الطاعنين أقاما الدعوى بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ ١٩٧٠/٥/٢٠ عن القدر المبيع بأكمله ومساحته ٣٤ فدان و١٨ ط و ٩ أسهم وأنهما أوفيا بالثمن جميعه إلا فيما يتعلق بفرق السعر عن مساحة القاصرين - واقام المطعون عليهم دعوى فسخ عن جميع المساحة لعدم وفاء الطاعنين بباقى الثمن فكان يتعين على المحكمة أن تعرض لبحث دعوى الطاعنين ودعوى المطعون عليهم فى حدود المقدار الذى يخص باقى البائعين الموفى لهم بثمن أنصبتهم لأنه يدخل فى نطاق ما هو مطروح عليها بغير حاجة إلى أن يعدل الطاعنان طلباتهما إلى القدر الأقل " (نقض مدنى جلسة ١٩٨١/٤/١٦ لسنة ٣٢ عدد أول ص١١٤٤) . وبأنه " إذا كان موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة لأنه يدور حول صحة عقد بيع أو بطلانه ولا يتصور أن يكون هذا التصرف باطلا بالنسبة لمن دفع سقوط الخصومة من ورثة البائع لأن الحكم الابتدائى ببطلان العقد يصبح نهائيا بالنسبة لهم طبقا للمادة ١٣٨ من قانون المرافعات وأن يعتبر ذات التصرف صحيحا بالنسبة لمن لم يدفع منهم بسقوط الخصومة مع أنهم جميعا سواء فى المركز القانونى ما داموا قد اختصموا بهذه الصفة ولا يحتمل الفصل فى الطعن على التصرف غير حل واحد . ولما كان ذلك فإن سقوط الخصومة بالنسبة لبعض المستأنف عليهم يترتب عليه سقوطها بالنسبة للباقين " (نقض مدنى جلسة ١٩٧٧/٣/٢٢ لسنة ٢٨ عدد أول ص ٧٥٤) وبأنه " دعوى صحة ونفاذ عقد بيع صادر من مورث - دفعها من جانب فريق من الورثة بأن التصرف فى حقيقته وصية - نزاع غير قابل للتجزئة إذ لا يصح فى هذه الصورة أن يكون التصرف بيعا بالنسبة لبعض الورثة ويكون فى نفس الوقت وصية بالنسبة للآخرين منهم " (نقض مدنى جلسة ١٩٦٨/٤/٣٠ لسنة ١٩ عدد ثان ص ٨٨١) . وبأنه " لما كان البين من الحكم المطعون فيه أن الطاعن أقام الدعوى بصحة ونفاذ عقده عن القدر المبيع بأكمله ومساحته ١٣٤,٥٤ مترا مربعا - وأن المطعون عليه الأول اشترى ١٠٦ مترا من العين المبيعة وأن ملكية هذا القدر قد انتقلت إليه بتسجيل الحكم بصحة ونفاذ عقده وأنه بقى على ملك البائع ٢٨,٥٤ مترا مربعا فكان يتعين على المحكمة أن تعرض لبحث دعوى الطاعن فى حدود هذا المقدار لأنه يدخل فى نطاق ما هو مطروح عليها بغير حاجة إلى أن يعدل الطاعن طلباته إلى القدر الأقل وليس فى قانون الشهر العقارى ما يحد من سلطة المحكمة فى هذا الخصوص عند نظر الدعوى والقضاء فيها بما يثبت لديها من حقوق الخصوم " (نقض مدنى جلسة ١٩٧٤/١٠/١٥ لسنة ٢٥ ص ١١٣٥) . وبأنه " إذ لم يعين الاتفاق أو القانون نصيب كل من الدائنين أو المدنيين المتعددين لم يبق ألا أن ينقسم الالتزام عليهم بحسب الرؤوس أو بأنصبة متساوية - وإذ خلا العقد موضوع الدعوى من تحديد نصيب كل من البائعين فى ثمن ما باعاه معا صفقة واحدة غير مجزاة فإنه يكون لكل بائع نصف ثمن المبيع " (نقض مدنى جلسة ١٩٧٢/٣/٩ لسنة ٢٣ عدد أول ص ٣٦٤) . وبأنه " مؤدى نص المادة ٣٠٠ من القانون المدنى أن الأصل فى حالة تعدد الدائنين دون تضامن أن الالتزام ينقسم عليهم بحكم القانون كل بالقدر المتفق عليه أو بالقدر الذى يعينه القانون - ولا يستطيع كل دائن أن يطالب المدين ألا بنصيبه أو يطلب الفسخ لعدم الوفاء بنصيب غيره إلا إذا انصرفت

نية المتعاقدين إلى عدم تجزئة الصفقة " (نقض مدنى جلسة ١٩٨١/٤/١٦ لسنة ٣٢ عدد أول ص١١٤٤) . وبأنه " من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن موضوع الدعوى التى يرفعها المشترى ضد ورثة البائع بصحة ونفاذ العقد الصادر من مورثهم ببيع عقارات مملوكة له هو مما يقبل التجزئة بطبيعته . وأنه قد يصح هذا البيع بالنسبة لمن يقر به من الورثة ولا يصح بالنسبة لمن يطعن منهم فيه - ولما كان الحكم المطعون قد التزم هذا النظر وقرر أن تنازل المطعون عليها الثانية عن دعواها لا يؤثر على ما اتخذ باقى المطعون عليهم من الادعاء بتزوير العقدين - فإنه لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون". (نقض مدنى جلسة ١٩٨١/٤/٢٨ لسنة ٣٢ ص ١٣١٠) . وبأنه " محكمة الموضوع لها تحصيل المعنى الذى قصده المتعاقدان من عبارات العقد ويصح تقدير عدم تجزئة الالتزام بإرادة المتعاقدين وغذا كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه حصل من وقائع النزاع أنه بموجب عقد مؤرخ ١٩٦٥/٤/١٨ اشترى الطاعن من المطعون ضدها الثانية أرضا زراعية مساحتها ٢ ف و ١٠ ط كانت قد اشترتها بموجب عقد مؤرخ ١٩٦٠/٦/٢٧ من المطعون ضده الأول ضمن مساحة ٥٥ ف و ٢٥ ط و ١٥ س بيعت إليها بثمن قدره ٢٥٠٠٠٠ حنيها دفع منها ١٠٠٠٠ جنيها واشترط سداد الباقى على أقساط مع احتفاظ البائع بحق الامتياز لحين سداد كامل الثمن - مما مفاده اتفاق طرفى العقد المؤرخ ١٩٦٠/٦/٢٧ على عدم تجزئة التزام المشترين بسداد باقى الثمن - وكان الطاعن قد اقام الدعوى بطلب الحكم بصحة ونفاذ العقد المؤرخ ١٩٦٠/٦/٢٧ بالنسبة لمساحة ٢ ف و ١٠ ط اشتراها بعقده المؤرخ ١٩٦٥/٤/١٨ - إلا أن المطعون ضده الأول دفع بعدم النتفيذ لأن المشترى فى العقد المؤرخ ١٩٦٠/٦/٢٧ المطعون ضدها الثانية لم تف بباقى الثمن - فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدعوى تأسيسا على أنه يتعين الوفاء أولا بالالتزام المقابل فى العقد الأول بسداد باقى الثمن حتى يطالب البائع بتنفيذ التزامه بنقل الملكية يكون قد التزم صحيح القانون " (نقض مدنى جلسة ١٩٨٢/١/٢٨ لسنة ٣٣ عدد أول ص ٣١٨) .

- مناط تزوير المحرر المصدق على التوقيع فيه بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق للجهل بالموضوع :

ثبوت دعوى تزوير المحرر المصدق على التوقيع فيه بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق بالادعاء بالجهة بمضمونه شرطه ثبوت عدم قيام الموثق بما أوجب عليه القانون من الاستفاق من ذوي الشأن قبل توقيعه أمامه عن موضوع المحرر الذي يرغبون في التصديق على توقيعاتهم فيه . (الطعن رقم ٢٨٤٠ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٠١٣/٢/١٢)

- دعوى الخطوط الأصلية . جوازها في عقد الصلح المحكوم بالحاقه بمحضر الجلسة :

صدور حكم بإلحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه . عدم حيلولته دون التجاء الخصم لدعوى تزوير أصلية درءا للاحتجاج عليه مستقبلا بهذا المحرر ممن بيده أو المستفيد منه . (الطعن رقم ١٠٤ لسنة ٧٠ق جلسة ٢٠١٣/٣/٢٠)

الشــروط الموضوعيــة
للحكــم بصحــة التعــاقــد

شرط الرضا فى البيع وما يشوبه من عيوب الإرادة

- المقصــود بالرضـــا :

المقصود بالرضا الصحيح هو كون المتصرف مميزا يعطل معنى التصرف ويقصده ، أى مدركا ماهية العقد والتزاماته فيه وتكون له إرادة حقه لقيام الالتزام ، لأن الإرادة ركن من الأركان الأساسية لأى تصرف قانونى وبدونها لا يصح التصرف .
وعقد البيع من العقود الرضائية التى تتم بمجرد الإيجاب والقبول أما افراغ العقد فى محرر فلا يعدو أن يكون وسيلة للاثبات - واشتراط التسجيل لتحقق بعض آثار بيع العقار لا تخرج هذا العقد من نطاق العقود الرضائية إذ أن التسجيل هنا ليس شرطا لانعقاد العقد بل هو شرط لترتيب بعض آثاره وهى نقل الملكية . ويتم التحقق من توافر شرط الرضائية فى عقد البيع وغيره من العقود من توقيع طرفيه البائع والمشترى على المحرر المثبت له ويقوم مقام التوقيع بالطبع بصحة الختم أو الاصبع - باعتباره محررا عرفيا عملا بالمادة ١٤ من قانون الاثبات - فإذا ما طعن على التوقيع أو البصمة الخاصة بأى من البائع أو المشترى فإن معنى هذا أن الطاعن يدفع بانتفاء رضائه بالبيع فوجب على المحكمة أن تحقق ذلك قبل الفصل فى أمر صحة العقد ونفاذه . ويحدث أحيانا ألا يتم التعاقد بين طرفى العقد شخصيا بل عن طريق نواب عنهم سواء كانت نيابة قانونية مثل الوصى أو القيم أو الحارس أو اتفاقية مثل الوكالة - ونظرا لأن البيع والشراء من أعمال التصرفات فلا بد من وكالة خاصة فى كل منها يخصص فيها نوع التصرف الموكل فيه ولا تكفى الوكالة الواردة فى ألفاظ عامة لا تخصيص فيها لنوع التصرف الحاصل بشأنه التوكيل فهذه الوكالة إنما تكفى فى أعمال الإدارة لا فى أعمال التصرف وهى البيع والرهن والتبرعات والصلح والاقرار (المادتان ٧٠١ ، ٧٠٢ مدنى) ويجب أن يثبت التوكيل فى العقد وأن يوقع الوكيل على العقد بصفته هذه لا بصفته الشخصية لأن آثار العقد إنما تنصرف إلى الأصيل لا إلى الوكيل هذا إذا كان النائب وكيلا أما فى حالة ما إذا كان النائب وليا أو وصيا أو قيما أو وكيلا للغائب أو حارسا قضائيا فإن النائب هنا يستمد ولايته من القانون رقم ١٩٥٢/١١٩ بالنسبة للولى أو الوصى أو القيم أو الوكيل عن الغائب - أما بالنسبة للحارس فإنه يستمد ولايته من المواد من ٧٢٩ إلى ٧٣٨ - من قانون المدنى . والولى أما أن يكون أبا أو جدا وولاية الأب أوسع مدى من ولاية الجد فيجوز للأب طبقا للمادة ٧ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ أن يتصرف فى مال الابن عقارا أو منقولا بدون إذن المحكمة إذا لم تزد قيمة المال على ثلاثمائة جنيه أو زادت وكان المال قد آل للقاصر عن طريق التبرع من أبيه - أما إذا زادت قيمة المال على ثلثمائة جنيه ولم يكن قد آل للقاصر عن طريق التبرع من أبيه فلا يجوز للأب أن يتصرف فيه عقارا كان أو منقولا إلا بإذن المحكمة . وقد يشترط إذن المحكمة أيضا فى حالة ما إذا كانت قيمة المال المتصرف فيه بالبيع أو الشراء عقارا كان أو منقولا لا يزيد على ثلثمائة جنيه وذلك فى حالة ما إذا كان القاصر قد ورث هذه الأموال من مورث أوصى بألا يتصرف فيها ولى القاصر - أما الجد فلا يجوز له التصرف فى مال القاصر اطلاقا عقارا كان أو منقولا سواء بالبيع أو بالشراء إلا بإذن المحكمة (م ١٥ من قانون الولاية على المال) . ولا يجوز للولى أباً كان أم جداً أن يتصرف فى عقار القاصر لنفسه أو لزوجته أو لأحد أقاربه أو أقارب زوجته حتى الدرجة الرابعة إلا بإذن المحكمة . (م ٧ من قانون الولاية على المال) - فإذا أذنت المحكمة جاز للأب أن يتعاقد مع نفسه - أما الجد فيلزم أن يطلب تعيين وصى خاص (وصى خصومة) للتعاقد معه .
أما بالنسبة للوصى أو القيم أو الوكيل عن الغائب فلا يجوز لأى منهم اعمالا لحكم المادة ٣٩ من قانون الولاية على المال أن يتصرف فى أموال القاصر عقارا كانت أو منقولا بيعا كان التصرف أم شراء إلا بإذن المحكمة .
وتبين المواد من ١٠٩ - إلى ١١٨ من القانون المدنى أحكام التصرفات الصادرة من عديمى الأهلية أو ناقصيها فيرجع إليها وإلى أحكام الفقه والقضاء المتعلقة بها .
إلا أنه مما يجب الإشارة إليه أن تصرفات الشخص الذى يحجز عليه لجنون أوعته تكون باطلة إذا صدرت بعد تسجيل قرار الحجر .
أما إذا صدر التصرف قبل تسجيل قرار الحجر فلا يكون باطلا إلا إذا كانت حالة الجنون أو ألعته شائعة وقت التعاقد أو كان الطرف الآخر يعلم بها (مادة ١١٤ من القانون المدنى) .
أما بالنسبة لتصرف السفيه أو ذى الغفلة بعد تسجيل قرار الحجر فإنه يرد عليه ما يرد على تصرفات الصبى المميز من أحكام - أما التصرف الصادر قبل تسجيل قرار الحجر فلا يكون باطلا أو قابلا للابطال إلا إذا كان نتيجة استغلال أو تواطؤ (مادة ١١٥ مدنى) .

والعقود القابلة للابطال على عكس العقود الباطلة يمكن أن ترد عليها الاجازة ويجب التمسك بابطالها خلال ثلاث سنوات من اليوم الذى يزول فيه سبب نقص الأهلية (مادة ١٤٠ من القانون المدنى) والدفع بالبطلان أو الابطال يجب أن يتم التمسك به من صاحب المصلحة فيه أمام محكمة الموضوع فلا تتعرض له المحكمة من تلقاء نفسها . ولا يجوز أن يدفع به لأول مرة أمام محكمة النقض - وكذلك لا يجوز التمسك بالبطلان المتعلق بعدم اخبار النيابة العامة بالدعاوى الخاصة بالقصر وعديمى الأهلية لأول مرة أمام محكمة النقض .

يأتى بعد ذلك دور الحارس القضائى وهو لا يجوز له أن يتصرف فى أموال الخاضع إلا بإذن المحكمة عملا بالمادة ٧٣٥ مدنى أو برضاء ذوى الشأن . (المرجع السابق المستشار محمود الخضيرى ص ٨ وما بعدها) .

- يجب أن تتلاقى إرادة المتعاقدين على إبرام العقد وهو ما يسمى بتلاقى الايجاب والقبول :

فقد قضت محكمة النقض بأن : عقد البيع عقد رضائى . مؤدى ذلك . عدم لزوم افراغه فى محرر مكتوب او شكل رسمى . الطلب الذى يقدم إلى الشهر العقارى لشهر بيع العقار . دليل كتابى على ابرام البيع . شرطه . التزامات الطرفين ينظمها القانون المدنى طالما . لم يتفاق على ما يخالفها . (الطعن رقم ١٣٥١ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٨٩/٦/٢١) . وبأنه " المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن الإيجاب هو العرض الذى يعبر به الشخص الصادر منه - على وجه جازم - عن إرادته فى ابرام عقد معين بحيث إذا ما اقترن به قبول مطابق له انعقد العقد ولا يعتبر التعاقد تاما وملزما الا بتوافر الدليل على تلاقى إرادة المتعاقدين على قيام هذا الالتزام ونفاذه . (الطعن رقم ٢١١١ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩٠/٤/٢٢) . وبأنه " يجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمنيا مالم ينص القانون أو يتفق الطرفان على أن يكون صريحا ، واستخلاص ذلك مما تستقل به محكمة الموضوع متى اقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله " (الطعن رقم ١٩٥٥ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/١٢/٤) . وبأنه " من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن التعبير عن الإرادة وعلى ما تقضى به المادة ٩٠ من القانون المدنى - كما يكون بالفظ وبالكتابة وبالاشارة المتداولة عرفا . يكون باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على حقيقة المقصود " . (الطعن رقم ١٩٥٥ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/١٢/٤) . وبأنه " الايجاب هو العرض الذى يعبر به الشخص الصادر منه على وجه جازم عن إرادته فى ابرام عقد معين بحيث إذا ما اقترن به قبول مطابق له انعقد العقد " (نقض الطعن رقم ٣٢٣ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٦٩/٦/١٩) . وبأنه " متى استخلص الحكم نية المتعاقدين وما انعقد اتفاقهما عليه بما يتفق مع ما توحى به عبارات عقد البيع الابتدائى وتؤيده صيغة عقد البيع النهائى من أن البيع كان شاملا للأرض المبيعة وما عليها من مبان إذ وصف المبيع فى العقد المذكور بأنه عبارة عن مخزن وصيدلية ودكاكين ومقهى ولوكاندة فإن ذلك يكون استخلاصا سائغا مما يدخل فى سلطة المحكمة الموضوعية ولا محل للنعى على الحكم بأنه أخطأ فى تفسير العقد الابتدائى بمقولة أن البيع لم يشمل تلك المبانى وأنه يحق للبائع المطالبة بثمن انقاضها " . (نقض الطعن رقم ٣٤٣ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٨/١/٩) . وبأنه " لا ينعقد البيع إلا إذا اتفق العاقدان على طبيعة العقد الذى يقصدان ابرامه بحيقث يتلاقى الايجاب والقبول على حصول البيع ، فإذا كانت محكمة الموضوع قد استخلصت استخلاصا سائغا من الخطابين المتبادلتين بين الشركة الطاعنة و وزارة التموين المطعون عليها - المفصحين عن ايجاب الشركة وقبول وزارة التموين هذا الايجاب - ومن الظروف التى لابست التعاقد أن نية الطرفية لم تنصرف إلى البيع ، بل إلى الاتفاق على زيادة (مقطوعية السكر) المقررة لمصنع الشركة مقابل استيراد الخير كمية من السكر من الخارج وكانت الأسباب التى استندت إليها تبرر قانةونا هذا التكييف فإن النعى على الحكم - فى هذا الخصوص - بمخالفة القانون يكون فى غير محله " . (نقض الطعن رقم ٣٦٨ لسنة ٢٧ ق جلسة ١٩٦٣/١/١٠) وبأنه " المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن البيع عقد رضائى لم يشترط القانون لانعقاده شكلا خاصا بها ينعقد بمجرد تراضى المتبايعين " (الطعن رقم ٢٣٩ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩١/٢/٢٧) . وبأنه " متى كان الاقرار المتنازع على تكييفه صريحا فى الافصاح عن قبول المقر البيع بالشروط التى ارتضاها وكان المتمسك بهذا الاقرار ينازع فى انعقاد البيع على اساس هذه الشروط ، فلا يمكن مع هذا القول بتلاقى الايجاب والقبول اللازمين لانعقاد البيع " (الطعن رقم ٨٨ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٥٠/١/١٩) . وبأنه " إذا اتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية واحتفاظهما بمسائل تفصيلية يتفقان عليها فيما بعد ولم يشترطا ان العقد لا يتم عند عدم الاتفاق عليها اعتبر العقد قد تم ، وإذا قام بينهما خلاف على المسائل التى أرجىء الاتفاق عليها كان لهما أن يلجأ إلى المحكمة للفصل فيه " . (الطعن رقم ١٨٨٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٣/٣/٢٩) . وبأنه " إذا رأت المحكمة أن العبارة المحررة فى مفكرة المدعى والموقع عليها من المدعى عليه ، المتضمنة التزام الموقع بأن يبيع للمدعى الصنف المبينة أنواعه وأوصافه فيها ومقدار كل نوع منه وثمنه ، تشمل مل البيانات اللازمة لتوافر أركان عقد البيع ، ولو أنها

مذيلة بعبارة (وهذا لحين تحرير الشروط) ، ثم عرضت لتنفيذ هذا الاتفاق قرأت أن نية المتعاقدين فيما يتعلق بباقى شروط البيع ودفع ثمنه قد توضحت من الطريقة التى بينتها فى حكمها وقالت أنهما اتبعاها طوال مدة تنفيذ هذا العقد ، فإنها إذ استظهرت توافر أركان التعاقد من التعهد المأخوذ على البائع ومن تنفيذه جزئيا ، وإذ استكملت شروط الاتفاق من العناصر الأخرى القائمة فى الدعوى تكون قد استخلصت ذلك مما ينتجه ، فلا تصح مناقشتها فيه أمام محكمة النقض لتعلقه بسلطة محكمة الموضوع فى تقدير الوقائع " . (الطعن رقم ٧٦ لسنة ١٢ ق جلسة ١٩٤٣/٥/١٣) . وبأنه " أن نية العاقدين يستخلصها القاضى من نصوص العقد وملابساته . فإذا هو استخلص من الأوراق أن العاقدين لم يجعلا تحرير العقد الرسمى شرطا لانعقاد البيع بل هما قد علقا عليه انتقال الملكية إلى المشترى وبنى ذلك على اعتبارات مقبولة تبرره ، فلا معقب عليه فى ذلك" (الطعن رقم ٩٧ لسنة ١٤ق جلسة ١٩٤٥/١٠/٢٩) .

- المشرع حدد وسيلة التقرير بالشراء عن الغير :

حدد القانون وسيلة التقرير بالشراء من الغير بأن جعل لها شكلا خاصا وهو التقرير فى قلم كتاب المحكمة وبالتالى لا يجوز أن يكون باخطار وهو مكتوب أو مسجل أو على يد محضر كما فى باقى البيوع الأخرى التى يحتفظ فيها المشترى بحقه فى التقرير بالشراء عن الغير – فاذا لم يكن بتقرير فى قلم كتاب المحكمة فإنه لا ينتج أثره . (نقض مدنى جلسة ١٩٨١/٤/١٥ لسنة ٣٢ جزء أول ص ١١٣٣) .

ولا يجوز التصرف الصادر من الوصى إلا بإذن المحكمة فإن التصرف قبل الإذن يكون موقوفا على شرط صدور هذا الإذن فإن صدر نفذ التصرف من وقت ابرامه وإلا سقط . (السنهورى -الوسيط - الجزء الرابع - طبعة ثانية ص ١٣٠) وما يقال عن الوصى يقال ايضا عن الولى الشرعى أبا كان أو جدا . إذا أبرم منهما تصرفا من التصرفات التى تخرج من سلطاته التى منحها له القانون ١١٩ سنة ١٩٥٢ بشأن الولاية على المال . إذ أن كلا منهما نائب قانونى لا ينبغى أن يخرج عن حدود نيابته .

فقد قضت محكمة النقض بأن "ثبوت القصر عند التعاقد كاف لقبول دعوى الابطال ولو تجرد التصرف الدائر بين النفع والضرر من أى غبن مهما كان مقدار أفاده القاصر منه ولو لم يعلن القاصر قصره للمتعاقد الآخر أو أخفى عنه حالته أو ادعى كذبا بلوغه سن الرشد – وسواء كان هذا المتعاقد يعلم بحالة القصر أو يجهلها . اجازة التعاقد الباطل باعتبارها تصرفـا قانونيا يتضمن اسقاط الحق لا يملكها ناقص الأهلية . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٣/٣/١٢ لسنة ٣١ عدد أول ص٨٠٦) . وبأنه " النص فى المادتين ٦٢ ، ٦٤ من القانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ وفى الفقرة الثانية من المادة ١١١ من القانون المدنى يدل على أن القاصر المأذون يعتبر كامل الأهلية فيما إذن فيه – أما التصرفات التى لم يؤذن فيما فإنها تكون قابلة للابطال لمصلحته – متى كانت دائرة بين النفع والضرر " (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/٣/٤ لسنة ٣١ عدد أول ص ٦٩٦) . وبأنه " النص فى المادة ١/٧ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ بإحكام الولاية على المال على أنه (لا يجوز للأب أن يتصرف فى العقار أو المحل التجارى أو الأوراق المالية إذا زادت قيمتها عن ثلثمائة جنيه إلا بإذن المحكمة) – يدل على أن العبرة عند تطبيق هذا النص بقيمة العقار وقت التصرف فيه – فإن المحكمة بتقديرها تلك الأرض وقت بيعها سنة ١٩٦٣ بالثمن الذى اشتراها به الطاعن سنة ١٩٥٦ تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون " (نقض مدنى جلسة ١٩٧٩/٥/٢٢ لسنة ٣٠ عدد ثان ص٤٠٨) وبأنه " إذا كان مقتضى المادة ٢/٣٨٨ من القانون المدنى لا يجوز التنازل ولو ضمنا عن التقادم بعد ثبوت الحق فيه إلا من شخص يملك التصرف فى حقوقه – وكان الحكم المطعون فيه لم يواجه دفاع الطاعنين بمذكرتهم المقدمة لمحكمة الاستئناف من أن الطاعنة الأولى بصفتها وصية على القصر فهى لا تستطيع النزول عن حقوقهم فى التمسك بالتقادم إلا بإذن من محكمة الأحوال الشخصية وهو دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى – إذا كان ما سلف فإن الحكم يكون معيبا بالقصور " (نقض مدنى جلسة ١٩٧٨/١/١٠ لسنة ٢٩ عدد أول ص ١٣٨) . وبأنه " نيابة الولى عن القاصر نيابة قانوينة – ويتعين عليه حتى ينصرف أثر العمل الذى يقوم به إلى القاصر أن يكون هذا العمل فى حدود نيابته – إما إذا جاوز الولى هذه الحدود فإنه يفقد صفة النيابة ولا ينتج العمل الذى قام به أثره بالنسبة إلى القاصر ولا يجوز الرجوع على هذا الأخير إلا بقدر المنفعة التى عادت عليها بسببها " (نقض مدنى جلسة ١٩٧٧/١/٣١ لسنة ٢٨ عدد أول ص٣١٠) . وبأنه " هدف المشرع من تدخل النيابة العامة فى القضايا الخاصة بالقصر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – وإنما هو رعاية مصلحتهم ومن ثم فإن البطلان المترتب على إغفال اخطار النيابة بهذه القضايا يكون بطلانا نسبيا مقررا لمصلحتهم – وبالتالى يتعين عليهم التمسك به أمام محكمة الموضوع – وإذا ما فاتهم ذلك فلا يجوز لهم التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض " (نقض مدنى جلسة ١٩٨١/٣/١٩ لسنة ٣٢ عدد أول ص٨٧١) .

- **المحكوم عليه بعقوبة جناية حرمانه من إدارة أمواله أثره عدم أهليته :**

حرمان المحكوم عليه بعقوبة جناية من إدارة أمواله أثره عدم أهليته للتقاضى - هذا الحجر القانونى موقوف بمدة تنفيذ العقوبة فلا محل له قبل البدء فى تنفيذ العقوبة - كما ينقضى بانقضاء العقوبة الأصلية سواء كان سقوطها بالتقادم من ناحية أخرى - فإذا اعترى المحكوم عليه مرض استدعى حجزه إحدى المصحات العقيلة فإن وجوده بها لا يعد تنفيذا للعقوبة بما يدعو إلى حرمانه بمقتضى المادة ٢٥ من قانون العقوبات وإنما يوقع عليه الحجر القضائى لعارض من عوارض الأهلية من جهة الأحوال الشخصية المختصة .

وقد قضى بأن " المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن قيام عارض من عوارض الأهلية لدى أحد الخصوم هو مما يتعلق بفهم الواقع فى الدعوى تستقل محكمة الموضوع فى تقدير الدليل عليه - ولا شأن للطبيب فى اعطاء الوصف القانونى للحالة المرضية التى يشاهدها وأن الأمر فى ذلك لمحكمة الموضوع فى ضوء ما يبديه الطبيب ولا معقب من محكمة النقض عليها فى ذلك متى كان استخلاصها سائغا " . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٩/٦/١٣ لسنة ٣٠ العدد الثانى ص ٦٢٠) .

عيـــوب الإرادة

إذا شاب إرادة المتعاقدين عيب من العيوب التى تشوبها كالغلط أو التدليس أو الاكراه أو الاستغلال كان العقد باطلاً .

.... وسنلقى الضوء بإيجاز على كل عيب من هذه العيوب التى تشوب الإرادة .

أولاً : الغلط كعيب من عيوب الإرادة :

تنص المادة ١/١٢٤ من القانون المدنى على أن " ليس لمن وقع فى غلط أن يتمسك به على وجه يتعارض مع ما يقضى به حسن النية " .

ولا يؤثر فى صحة العقد مجرد الغلط فى الحساب ولا غلطات القلم ولكن يجب تصحيح الغلط . (المادة ١٢٣ من القانون المدنى) .

- المقصــود بالغلــط :

المقصود بالغلط هو توهم غير الواقع سواء باعتقاد صحة واقعة غير صحيحة ، أو اعتقاد عدم صحة واقعة صحيحة ، بحيث يقوم هذا الوهم عند تكوين الإرادة فيعيبها دون أن يعدمها ، وهو بهذه المثابة يتميز عما يعرف بالغلط المانع الذى يمنع من التقاء إرادة الطرفين بسبب وقوعه فى ماهية العقد حيث يقصد المتعاقد القرض ويقبض الآخر على أساس الهبة ، أو فى ذاتية المحل موضوع العقد بأن يقصر البائع بيع سيارة بذاتها ويقصر المشترى شراء سيارة أخرى ، أو فى السبب كما لو تقاسم الورثة التركة الموصى له ثم اتضح بطلان الوصية . كما يتميز عن اختلاف الإرادة الباطنة مع الإرادة الظاهرة لأن هذا الاختلاف يتعلق بوجود الإرادة لا بتعيبها ، كما يتميز عن الغلط فى النقل أو فى التفسير إذ الأول يقع عند نقل الإدارة عن صاحبها إلى من وجهت إليه ، والثانى يقع فى فهم من وجهت إليه لها ، وكلاهما لاحق لتكوين الإرادة والتعبير عنها كما لم يقع فيه صاحب الإرادة " (راجع المستشارمحمد عبد العزيز المرجع السابق ص ٣٢٤ والدكتور السنهورى بند ١٦٢) .

وقد قضت محكمة النقض بان "لئن كان للتعاقد الذى وقع فى غلط جوهرىفى ذات المتعاقد او فىصفة من صفاتة وفقا لنص المادتين ١٢١،١٢٠ من ذات القانون ان يطلب ابطال التصرف الذى شابة هذا الغلط الا ان شرط ذلك ان تكون تلك الذات او هذة الصفة هى السبب الرئسى فى التعاقد وان يكون المتعاقد الاخر قد اتصل علمة بة او كان من السهل علية ان يتنبة (الطعن رقم ١٥٦ لسنة ٥٩ق-جلسة١٩٨٩/٧/٥) وبأنه "يجوز القضاء ببطلان العقد اذا ثبت أحد المتعاقدين أنه رافعاً فى غلط لم أثبت انه لولا هذا الطعن لما اقدم على التعاقد ويجوز مع القضاء ببطلان العقد ان يحكم بالتعويض اذا ترتب علية اضرار باحد المتعاقدين ويكون ذلك لا على اعتبار انه عقد بل اعتباره واقعة مادية متى توافرت شروط الخطا الموجب للمسؤلية التقصيرية فى جانب المتعاقد الاخر الذى تسبب بخطئه فى هذا الابطال اذا كان الطاعن لم يقدم ما يفيد سبق اثارة الدفاع الذى يخالطة واقع امام محكمة الموضوع فإن النعى به يكون غير مقبول " (الطعن رقم ١٣٤ لسنة٣٦ق -جلسة ١٩٧٠/٦/٢ ق ١٥٤ س ٢١ص ٩٦١ مج فنى مدنى)وبانة الغلط الجوهرىعبء اثباتة واتصال المتعاقد الاخر بة وقوع على عاتق من يدعية - اغفال الحكم الرد على دفاع لم يقدم الخصم دليله . لا قصور . (الطعن رقم ١٠١٨ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/٤/١٩) وبأنه" وإن جاز طبقا للمادة ١٢٠ من القانون المدنى للمتعاقد الذى وقع فى غلط جوهرى ان يطلب ابطال العقد اذا كان المتعاقد الاخر قد وقع مثله فى هذا الغلط او كان على علم بة اوكان من السهل علية ان يتنبة ، الا ان ثبوت واقعة الغلط هو - وعلى ما جربة قضاء هذة المحكمة - مسالة موضوعية يستقل قاضى الموضوع بتقدير الادلة فيها " (١٩٧٣/٣/١٣-نقض س ٢٤ ص٣٩٦) . وبأنه " تمسك الطعن بابطال العقد لوقوعه فى غلط جوهرى - عدم جواز اثارته لاول مرة أمام محكمة النقض " (الطعن رقم١٠٠٩ لسنة ٤٦ق جلسة١٩٧٨/١١/١٦) وبأنه " ثبوت واقعة الغلط المبطل للتعاقد وان كانت مسالة موضوعية يستقل قاضى الموضوع بتقدير الادلة فيها الا انه يتعين ان يقيم قضاءه على اسباب سائغة لها اصل ثابت بالاوراق وتؤدى الى النتيج التى خلص إليها " (الطعن رقم١٥٦ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٨٩/٧/٥)

ثانيا : التدليس كعيب من عيوب الارادة

يشترط فى التدليس لكى يجعل العقد قابلا للابطال ان يكون من الجسامة بحيث لولاه لما أبرم الطرف الذى وقع ضحية التدليس العقد وأن يكون هناك استعمال لحيل غير مشروعة ينخدع بها المتعاقد وقد قضت محكمة النقض بان " يشترط

الغش او التدليس على ما عرفتة المادة ١٢٥ من القانون المدنى ان يكون ما استعمل فى خدع المتعاقد حيلة - وان تكون هذة الحيلة غير مشروعة قانونا ولما كان الحكم المطعون فية قد اعتبر ان التدليس قد توافر فى جانب الطاعنة - الشركة البائعة لمجرد انها اعلنت فى الصحف ان الحصة المبيعة تقل ريعا قدرة ٣١جنية ٧٥٠ مليما شهريا مع علمها انها لا تقل سوى مبلغ ٢٩ جنيها ٢٧٣ مليما - وأن هذا التدليس وان لم يدفع على التعاقد الا انه اغرى المطعون عليها وزوجها - المشترين - على قبول الارتفاع فى الثمن عن طريق المزايدة واذا كان هذا الاعلان وحدة مع التسليم بأنه غير متفق مع الحقيقة لا يفيد بذاته توافر نية التضليل لدى الشركة وانها تعمدت النشر عن بيانات غير صحيحة بشأن ريع العقار بقصد الحصول على غرض مشروع وبالتالى فإنه لا يكتفى لاعتباره حيلة فى حكم المادة ١٢٥ مدنى ولما كانت الطاعنة فوق ما تقدم قد تمسكت فى مذكرتها المقدمة الى محكمة الاستئناف بأن الاعلان عن البيع تم صحيحا لان ريع الحصة المبيعة طبقا لمستنداتها تبلغ ٣١جنية ٧٥٠ مليما كما نشر فى الصحف غير ان الحكم قد التفت عن هذا الدفاع ولم يعن بتمحيصه أو الرد علية مع انه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرد فى الدعوى لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه اذ قضى بانقاص الثمن والزام البائعة برد الزيادة الى المشترين يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وعاره قصور يبطله (نقض مدنى جلسة ١١٩٧٦/١٢/٢١ س٢٧ ص١٧٩١) وبأنه " إذاكان الحكم المطعون فية قد نفى وقوع التدليس من الابنة المتصرفة اليها ضد والدتها المتصرفة لها وافصح بماله من سلطة تقديرية عن ان مشاعر الود التى ابدتها المتصرف اليها اثر فجيعتها فى ولدها تتفق مع طبيعة الامور وأنها ليست من قبيل الطرق الاحتيالية التى يقوم بها التدليس وعن أن أمرا لم يلبس على الأم المتصرفة بحيث يضللها عن حقيقة ما اتجهت إليه بالتصرف فى بعض مالها للمتصرف اليها ولباقى بناتها ومنهن من طعن على هذا التصرف وكان هذا الذى افصح عنه الحكم يقوم على تكشف من ظروف الدعوى وملابساتها وله ماخذه الصحيح من الاوراق و كان سائغا ويؤدى الى النتيجة التى انتهى اليها اذ فى قيام الحقيقة التى اقتنع بها واورد دليلها الرد الضمنى المسقط لكل تلك الاوجة ومن ثم فان النعى على الحكم بالقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال ومخالفة الثابت فى الاوراق يكون على غير اساس "(نقض مدنى جلسة ١٩٧٢/٢/٨سنة ٢٣ص ١٣٨) وبأنه " إذا كان تقدير اثر التدليس فى نفس العاقد المخدوع وما إذ كان هو الدافع الىالتعاقدمن مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع وكان يبين من الحكم المطعون فيه أنه استظهر الظروف الذاتية للمتعاقد والتى المت بها اثر وفاة ولدها الوحيد وجميع ابنائة فى حادث الباخرة دندرة واستبعد الحكم ان يكون عطف المتعاقدة معها وهى ابنتها وكذلك عطف بناتها الاخريات على والدتهن فى محنتها من المساءل الاحتيالية المعتبرة ركنا فى التدليس المفسد للعقود كما استبعد الحكم ما اثير بشان وجود ختم للمتعاقدة مع زوج المتعاقد معها وان هذة الاخيرة انتهزت هذة الفرصة فوقعت بذلك الختم على العقدين موضوع النزاع وذلك لعدم اتخاذ طريق الطعن للتزوير على هذين العقدين واستبعد الحكم ايضا ما ادعته الطاعنات من وقوع اكراه ادبى على المتعاقدة أدى الى التعاقد واستخلص من ذلك ان الطاعنات لم تقلن ان المتصرف اليها لجأت الى تهديد المتصرفة بخطر جسيم فإن ما قرره الحكم يكفى لحمل قضائه فى نفى التدليس والاكراه الادبى" . (١٩٧٢/٢/٨ - س ٢٣ ص ١٣٨ مج فنى مدنى) . وبانه " متى كان الحكم المطعون فية اذ قضى باثبات النزول المستانف عليه (الطاعن) عن التمسك بالحكم المستانف استنادا الى قرار كتابى صدر منه بلوغه سن الرشد اثناء نظر الاستئناف و فيه يسلم بصحة الحساب المقدم من جدتة المستانفة (المطعون عليها) وبنزوله عن هذا الحكم المطعون فيه اذ قضى بذلك لخص ما ورد باقرار التنازل وبين ما ينعاه عليه الطاعن من انه صدر تحت تاثير الغش وارد حكم القانون فى الغش المفسد للرضا فى قوله وانه يجب ان يكون وليد اجراءات احتيالية او وسائل من شانها التغرير بالتعاقد بحيث يشوب ارادته ولا يجعله قادرا على الحكم على الامور حكما سليما ثم ذكر الوقائع التى نسبها الطاعن الى المطعون إليها وأنزل حكم القانون عليها وانتهى الى ان هذا الادعاء على فرض صحتة تنقصة الاركان اللازم توافرها لقيام الغش قانونا وما صوره الطاعن لا يعدو ان يكون قولا مرسلا عن الحديث الذى تم بينه و بين جدته و ليس فيه مظاهر الغش ما يفسد رضاءه بتوقيع هذا التنازل الصادر منه فإن الطعن على الحكم بالخطا فى تطبيق القانون و بالقصور يكون على غير اساس اذ هو احاط بالوقائع التى استدل بها الطاعن على حصول الغش المدعى به والذى يزعم انه افسد رضاءه بالتوقيع على الاقرار المشار اليه ثم تحدث عن هذة الوقائع ومدى ما ينعكس بها من اثر على ارادة الطاعن وانتهى فى ادلة سائغة الى انة حتى مع فرض صحة هذه الوقائع فليس من شانها التغرير بالطاعن بحيث تشوب ارادته و لا تجعله قادرا على الحكم على الامور حكما سليما" . (نقــض ١٩٥١/٤/١٩ - م ق م -٢١-٨٣٥) . وبانه " اذا اتفقت سيدة مع شخص على ان تبيعة عقارا مملوكا لها بيعا صوريا وان تاخذ منه ورقة ضد تثبت الصورية ولما صدر منها عقد البيع

سلمها ورقة الضد وعليها توقيع توهمت انه توقيعه فى حين انه لم يكن هو الذى وقع بامضاءه على هذة الورقة غشا منه لها بل ان الذى وقع عليها شخص اخر غيره ولما تبين لها ذلك رفعت عليه الدعوى طالبة ثبوت ملكيتها للعقار موضوع التعاقد دون ان تطلب اولا فسخ العقد فقضت المحكمة باحالة الدعوى الى التحقيق لاثبات ونفى واقعة الغش المدعى بها وثبت لها من ان توقيع المدعية على عقد البيع كان تحت تاثير هذا الغش المفسد لرضاها فحكمت المحكمة بالبطلان وثبوت الملكية و كان هذا الحكم صحيحا ولا محل للقول بان الغش قد وقع بعد تمام العقد والتعلل بشان الوقت الذى سلمت فيه ورقة الضد اذ ان المحكمة قد اعتبرت ان العملية التى تمت بين طرفى الخصومة عملية واحدة اتصلت وقائعها بعضها ببعض وان الغش قد وقع من مبدئها الى نهايتها كما لا يغير ان المحكمة قد امرت بتحقيق ما لا يجوز تحقيقة اذ قضت به لاثبات وقائع الغش و لا خلاف فى ان هذة الوقائع مما يجوز اثباته بالبنية و غيرها كما لا محل للقول ايضا ببطلان الحكم لقضاءه بالملكية مع عدم طلب المدعية الحكم بفسخ العقد الصادر منها لان قضاء المحكمة ببطلان ذلك العقد على تدليس يستلزم القضاء ببقاء الملكية لمن دلس عليها. (١٩٣٧/١١/١ الفهرس العشرى للمجموعة الرسمية بند ٦٣٨) وبأنه " إن قاعدة الغش يبطل التصرفات وهى قاعدة سليمة ولو لم يجربها نص خاص فى القانون وتقوم على اعتبارات خلقية واجتاعية فى محاربة الغش والخديعة والاحتيال وعدم الانحراف عن جادة حسن النية الواجب توافرة فى النصرفات والاجراءات عموما صيانة لمصلحة الافراد والمجتمع وكان استخلاص عناصر الغش من وقائع الدعوى و تقدير ما يثبت به هذا الغش وما يثبت به يدخل فى السلطة التقديرية لقاضى الموضوع بعيدا عن رقابة محكمة النقض فى ذلك ما دامت الوقائع تسمح به " (الطعن رقم ١٠٧٣ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٥/٢١) و بأنه " المقرر فى قضاء هذة المحكمة انه يشترط فى الغش والتدليس على ما عرفتة المادة ١٢٥ من القانون المدنى ان يكون ما استعمل فى خدع المتعاقد حيلة وان تكون هذة الحيلة غير مشروعة قانونا " (الطعن رقم ٣٤٦ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٨٨/١٢/١٨) وبأنه " قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ نص فى المادة التاسعة منه على وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الاصلية ورتب على عدم الشهر الا تنشأ هذة الحقوق ولا تنقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوى النشا و لا بالنسبة للغير و اذا جاء هذا النص خلو مما يجيز ابطال الشهر اذا شابه تدليس او تواطؤ فان مفاد ذلك وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان ملكية العقار تنتقل الى المشترى بتسجيل عقد شرائه ولو نسب إليه التدليس أو التواطؤ مع البائع طالما انه تعاقد مع مالك حقيقى لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله " (الطعن رقم ٦٥٥ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٨/١٢/١٢)

ثالثا : الاكراه كعيب من عيوب الارادة

فيجب لابطال العقد لوقوع المتعاقد اثناء العقد تحت تاثير الاكراه ان يكون المتعاقد وقع تحت سلطان رهبة بعثها المتعاقد الاخر فى نفسه دون حق وكانت قائمة على اساس ويراعى فى تقدير الاكراه جنس من وقع عليه هذا الاكراه وسنة وحالته الاجتماعية والصحية وكل ظرف اخر بشانة ان يؤثر فى جسامة الاكراه (مادة ١٢٧ من القانون المدنى) و اذا صدر الاكراه من غير المتعاقدين فليس للمتعاقد المكره ان يطلب ابطال العقد ما لم يثبت ان المتعاقد الاخر كان يعلم او كان من المفروض حتما ان يعلم بهذا الاكراه (مادة ١٢٨ مدنى) .

وقد قضت محكمة النقض بان " لما كان الاكراه المبطل للرضا يتحقق وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة بتهديد المتعاقد المكره بخطر جسيم محدق بنفسه وبماله او استعمال وسائل ضغط اخرى لا قبل له باحتمالها او التخلص منها ويكون نتيجة ذلك حصول رهبة تحملة على الاقرار بقبول ما لم يكن ليقبلة اختيارا وكان النفوذ الادبى اذا اقترن بوسائل اكراه غير مشروعة بقصد الوصول لغرض غير مشروع يعتبر كافيا لابطال العقد وكان تقدير وسائل الاكراه ومبلغ جسامتها وتاثيرها فى نفس المتعاقد هو من الامور الموضوعية التى يستقل بالفصل فيها قاضى الموضوع مراعيا فى ذلك جنس من وقع عليه و سنة وحالته الاجتماعية والصحية وكل ظرف اخر من شانة ان يؤثر فى جسامة الاكراه ..... وكان الواضح من الذى اوردة الحكم انه فى سبيل اثبات توافر الاكراه قد بين ان الطاعن الى جانب نفوذة الادبى كشيخ بلدة استعمل وسائل اكراه غير مشروعة لاكراه البائعات على التوقيع على عقد البيع موضوع الدعوة دون ان يدفع فية ثمنا بقصد الحصول على نصيب فى تركة المورث يزيد عما يستحقة شرعا وتتمثل وسائل الاكراه غير المشروعة التى حصلها الحكم فى تهديد الطاعن للبائعات بالحرمان من الحصول على نصيبهن فى الميراث وتسخير الشهود كى تشهد بانهن لسن وارثات خلافا للحقيقةوفى وضع يده على جميع اعيان التركة رغم انه ابن اخ المورث ولا يستحق شرعا سوى نصيب ضئيل فيها و فى اطلاق اعيرة نارية اثناء قياس الارض قبل توقيع العقد وكانت وسائل الاكراه التى استعملها الطاعن والغرض الذى اراد

الوصول اليه كلاهما وعلى ما سلف بيانه غير مشروع ... وكان الحكم قد قدر فى حدود سلطته الموضوعية مدى جسامة وسائل الاكراه التى استعملها الطاعن مع البائعات ومدى تاثيرها عليهن وخلص الى انها اوقعت فى نفوسهن رهبة هى التى حملتهن على التوقيع على العقد دون ان يقبض ثمنا وإذ راعى الحكم فى ذلك حالة البائعات الاجتماعية علاقتهن بالطاعن والظروف التى احاطت بهن من حيث اقامتهن فى الريف الى جوار الطاعن وهو شيخ بلده له نفوذه الادبى فإن الذى قرره الحكم وانتهى اليه يكفى لتحقق الاكراه " . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٠/٦/٩ لسنة ٢١ عدد ثان ص ١٠٢٢) .
وبانه " انه ولئن كان تقدير وسائل الاكراه ومبلغ جسامتها وتاثيرها فى مسلك العاقد هو من الامور التى تستقل محكمة الموضوع بالفصل فيها الى ان ذلك مشروط بان تقيم قضائها فى ذلك على اسباب سائغة تكفى لحملة لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه باعتبار اقرار التنازل عن الاجاره وليد اكراه مفسد لارادته لصدوره منه ابان احتجازه بقسم الشرطة على ذمة تحقيقات الجناية رقم ٣٦٦٨ لسنة ١٩٨٤ عين شمس التى نسب اليه فيها احداثة عاهه مستديمة بزوجها دون ان يبين كيف كان مجردا احتجاز المطعون ضده بقسم الشرطة وسيلة اكراه للتوقيع على ذلك الاقرار بينما تم الاحتجاز تنفيذا لامر النيابة العامة على ذمة الجناية المشار اليها خاصة انه لا اثر لهذا التنازل على قيام الدعوى الجنائيةضده ولم يمحص اقوال الشهود بتحقيقات الشكوى رقم ٩٦٦ لسنة ١٩٨٥ ادارى عين شمس بان التنازل صدر عن المطعون ضده مقابل تصالحها معه على اعتداءه عليها بالضرب وما يرتبه ذلك من حقوق مالية لها قبلةوما اذا كان هذا التنازل قد تم نتيجة موازنة بين مصالحة فى تسوية هذة الانزعةالامر الذى يعيبه بالخطا فى تطبيق القانون والقصورفى التسبيب ويوجب نقضه لهذا السبب (الطعن رقم ١٧٦٦ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٢/١/٨) . وبانه " اذا كان النص فى المادة ١٢٧ من القانونه المدنى على ان : يجوز ابطال العقد للاكراه اذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بعثها المتعاقد الاخر فى نفسة دون حق و كانت قائمة على اساس يدل على الاكراه المبطل للرضا لا يتحقق و على ما جرى به قضاء هذة المحكمة الا بتهديد المتعاقد المكره بخطر جسيم محدق بنفسه او بماله او باستعمال وسائل ضغط اخرىلا قبل له باحتمالها او التخلص منها و يكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تحمله على الاقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختيارا و يجب ان يكون الضغط الذى تتولد عنه فى نفس العاقد الرهبة غير مستند الى حق وهو يكون كذلك اذا كان الهدف الوصول الى شىء غير مستحق ولو سلك فى سبيل ذلك وسيلة غير مشروعة (الطعن رقم ١٧٦٦ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٢/١/٨) .
وبانه " ان كان الحكم المطعون فيه لم يرى فى المرض الذى بالمورث ما يحقق وسيلة الاكراه التى تعيب إرادته أو إرادة شقيقه وان ذلك بأسباب سائغة و ذلك ان المرض لا يعد بذاته وسيلة ضغط او اكراه تعيب الارادة مهما كان خطره اذ لا يد للانسان فيه وقد عالج المشرع حالات التصرف التى تعقد ابان المرض الذى يتصل بالموت بأحكام خاصة اوردها فى المادتين ٤٧٧ ، ٩١٦ من القانون المدنى على ما سبق بيانة بما يتعين اعمالها دون غيرها ومن ثم فان النعى بهذا السبب لا يعدو ان يكون جدلا موضوعيافى سلطة محكمة الموضوع ومن ثم يكون غير مقبول " . (الطعن رقم ١٢٨٢ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩١/٣/٢٧) . و بأنه " الإكراه المبطل للرضا يتحقق ـ وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض ـ بتهديد المتعاقد بخطر محدق بنفسه أو بماله أو باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل له باحتمالها أو التخلص منها . ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تحمله على الإقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختياراً وإذ كان الطاعن لم يخصص اختياراً عين النزاع لاستعمال هيئة الكهرباء دون مقابل وإنما جاء وليد ضغطها عليه بأنها لن توصل تيار الكهرباء لعقاره إلا بعد أن يتنازل لها بغير مقابل عن الانتفاع بحجرة فيه تضع فيها الكابلات والمحولات المخصصة لاستعمالها ، وكانت هيئة الكهرباء هى التى تقوم وحدها دون غيرها بتوصيل تيار الكهرباء للعقارات ومنها عقار الطاعن فإنه تحت ضغط تهديده بحرمانه من توصيل تيار الكهرباء إلى عقاره واعتقاداً منه أن خطراً جسيماً وشيك الحلول به وبتهدده من هذا الحرمان هو عجزه عن الانتفاع بعقاره الانتفاع المعتاد لمثل هذا العقار بغير انارة بالكهرباء مما أجبره على قبول طلب الهيئة التى استغلت هذه الوسيلة للوصول إلى غرض غير مشروع هو الانتفاع بالحجرة التى تضع فيها الكابلات والمحولات بغير مقابل . إذ كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف الثابت بالأوراق وأسس قضاءه بنفى حصول الاكراه على الطاعن من استدلال غير سائغ ". (الطعن ٩٦٤ لسنة ٤٦ق ـ جلسة ١٩٨١/١١/٢٥ س٣٢مج فنى ص٢١٠١) . وبأنه " تقدير وسائل الاكراه ومبلغ جسامتها وتأثيرها على نفس المتعاقد . مما يستقل به قاضى الموضوع." (الطعن رقم ١٨٢١ لسنة ٥٢ق ـ جلسة ١٩٨٩/٥/١٤) . وبأنه " الاكراه المبطل للرضا ـ ما هيته ـ تقدير وسائله ومدى تأثيرها على نفس المتعاقد ـ موضوعى ـ استقلال محكمة الموضوع به دون رقابة من محكمة النقض متى أقامت قضائها على أسباب سائغة ." (الطعنان رقما٢٤٧٩ لسنة ٥٤ق ، ١٦٣ لسنة ٥٥ق ـ جلسة ١٩٨٨/١٢/٧) . وبأنه " الاكراه المبطل للرضا يتحقق . وعلى ما جرى

به قضاء هذه المحكمة بتهديد المتعاقد المكره بخطر جسيم محدق بنفسه أو بماله أو باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل له باحتمالها أو التخلص منها ، ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تحمله على الاقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختياراً "(الطعن رقم ١٦٢٠ لسنة ٥٧ق ـ جلسة ١٩٩٠/١/١٨) . وبأنه " الاكراه المبطل للرضا إنما يتحقق . وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة بتهديد المتعاقد المكره بخطر جسيم محدق بنفسه أو بماله أو باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل له باحتمالها أو التخلص منها. ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تحمله على الاقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختياراً ." (الطعن ٦٥٣ لسنة ٥٤ق ـ جلسة ١٩٨٩/١٢/١٨) .

رابعاً : الاستغلال الذى يعيب الارادة

استغلال أحد المتعاقدين للطرف الآخر لابرام العقد وكان هذا الطرف لم يدرك الأمور إدراكاً كاملاً وصحيحاً لأنه معيب بإحدى عيوب الإرادة (السفه ، الغفله ، العته ، الجنون) فإن هذا يبطل العقد .

وقد قضت محكمة النقض بأن "الغفلة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا تخل بالعقل من الناحية الطبيعية وإنما تقوم على فساد التدبير وترد على حسن الإرادة والتقدير وهى على هذا الوصف وان كان يرجع فى اثباتها أو نفيها لذات التصرفات التى تصدر من الشخص إلا أنه ليس ثمة ما يمنع من أن تستمد محكمة لموضوع أيضاً الدليل اثباتاً أو نفياً من أقوال المحجور عليه فى التحقيقات ومن مناقشتها له ـ فإذا كشفت هذه الأقوال عن سلامة الإدراك وحسن التقدير أمكن الاستدلال بها على انتقاد حالة الغفلة دون أن يوخذ على هذا الاستدلال الخطأ فى مفهومها أو فى تطبيق هذا المفهوم. (نقض مدنى جلسة ١٩٧٨/٤/١٩ السنة ٢٩ عدد أول ص ١٠٤٧). وبأنه " العته آفة تصيب العقل فتعيبه وتنقص من كماله والمرجع فى ذلك وعلى ما أوردته المذكرة الايضاحية للمرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ الخاص بأحكام الولاية على المال ـ هو خبرة المختصين فى الآفات العقلية وشواهد الحال .. والمحكمة فى نسبة العتة إلى شخص بعينه تنحصر مهمتها فى تمخيض مدى تأثير هذا المرض على أهليته بما لا يمكن معه من أن يستبين وجه المصلحة فيما يبرمه من تصرفات وفى إدارته لأمواله وفى فهمه للمسائل المادية الخاصة به وهى فى هذا الشأن لها مطلق الحرية فى تقدير قيام حالة العتة باعتبارها تتعلق بفهم الواقع فى الدعوى فلا تخضع فى قضائها هذا لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصها سائغاً . وبأنه " متى كان الحكم المطعون فيه قد خلص استناداً إلى تقرير الطب الشرعى إلى أن الطاعن مصاب بعتة يمنعه من إدراك الأمور إدراكاً كاملاً وصحيحاً ـ فلا يعاب عليه ان هو لم يأخذ أو لم يرد على بعض ما يسوقه الطاعن من قرائن مناهضة إذ ليس على الحكم أن يفند كل قرينة ما دام أنه انتهى إلى قيام حالة العتة بدليل يحمل قضاءه لأن أخذه بهذا الدليل يتضمن الرد المسقط لما يخالفه . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٧/١/٥ السنة ٢٨ عدد أول ص ١٨٩). وبأنه " النص فى المادة ٦٥ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ على أن (يحكم بالحجر على البالغ للجنون والعتة أو للسلفة أو للغفلة ولا يرفع الحجر إلا بحكم) . يدل على أن المشرع ذهب إلى أن توقيع الحجر ورفعه لا يكون إلا بمقتضى حكم . خلافاً لما تواضع عليه فقهاء الشرع الاسلامى من أن الحجر يكون بقيام موجبه ودفعه يكون بزوال هذا الموجب دون حاجة إلى صدور حكم به ـ مما مؤداه أن نشوء الحالة القانونية المترتبة على توقيع الحجر أو دفعه يتوقف على صدور حكم بهما" . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٧/٥/٢٥ السنة ٢٨ عدد أول ص ١٢٩٣). ويسقط الحق فى ابطال العقد إذا لم يتمسك به صاحبه خلال ثلاث سنوات ويبدأ سريان هذه المدة فى حالة نقص الأهلية من اليوم الذى يزول فيه هذا السبب وفى حالة الغلط أو التدليس من اليوم الذى ينكشف فيه وفى حالة الاكراه من يوم انقطاعه وعلى كل حال لا يجوز التمسك بحق الابطال لغلط أو تدليس أو اكراه إذا انقضت خمس عشرة سنة من وقت تمام العقد (١٤٠ مدنى) .

شرط المحل فى عقد البيع

... يجب أن يكون محل البيع غير مخالفاً للنظام العام والاداب العامة :

- المقصـود بالآداب العـامة :

يقصد بالآداب العامة مجموعة من القواعد وجد الناس أنفسهم ملزمين باتباعها طبقاً لقاموس أدبي يسود علاقتهم الاجتماعية وهذا القاموس الأدبي هو وليد المعتقدات الموروثة والعادات المتأصلة وما جرى عليه العرف وتواضع عليه الناس وللدين أثر كبير فى تكييفه . (المستشار محمود الخضيرى المرجع السابق ص٩٧).

- المقصـود بالنظـام العـام :

القواعد القانونية التى تعتبر من النظام العام هى قواعد يقصد بها إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية أو اجتماعية أو اقتصادية تتعلق بنظام المجتمع الأعلى وتعلو على مصلحة الأفراد . فيجب على جميع الأفراد مراعاة هذه المصلحة وتحقيقها ولا يجوز لهم أن يناهضوها باتفاقات فيما بينهم حتى ولو حققت هذه الاتفاقات لهم مصالح فردية ، إذ أن المصالح الفردية لا تقوم أمام المصلحة العامة ودائرة النظام العام تضيق وتتسع حسب نظام المجتمع وما إذا كان يقوم على المذاهب الفردية أو النزعة الاشتراكية حيث تضيق ف الحالة الأولى وتتسع فى الحالة الثانية . (المستشار محمود الخضيرى المرجع السابق ص٩٧).

- ويشترط فى المبيع محل البيع أربعة شروط وهم :

١. أن يكون مما يجوز التعامل فيه .
٢. أن يكون مملوكاً للبائع .
٣. وجود المبيع وقت العقد أو القابلية للوجود .
٤. أن يكون معيناً أو قابلاً للتعين .

١. أن يكون مما يجوز التعامل فيه :

الغرض من دعوى صحة التعاقد هو اجبار البائع على تنفيذ التزامه بنقل ملكية المبيع تنفيذاً عينياً فإذا كان هذا التنفيذ قد أصبح غير ممكن لوروده على شئ غير قابل للتعامل فيه فإن طلب صحة ونفاذ عقد البيع يكون متعين الرفض . (١٩٦٨/١١/٢١ ـ م نقض م ـ ١٩ ـ ١٣٩٨) .

وقد قضت محكمة النقض بأن " ان كل دفاع جوهرى يدلى به لدى محكمة الموضوع ويكون الفصل فيه مما يجوز أن يترتب عليه تغيير وجه الرأى فى الحكم يجب عليها أن تمحصه وتجيب عليه فى أسباب الحكم. لما كان ذلك وكان التعاقد بشأن بيع الأملاك الخاصة بالدولة وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة لا يتم إلا بالتصديق عليه ممن يملكه ، وكان الثابت أن الطاعنين تمسكاً أمام محكمة الاستئناف أن الأرض موضوع النزاع من أملاك الدولة الخاصة التى لا يتم ركن القبول فى التعاقد على بيعها إلا التصديق على البيع ، وبأن الاجراءات التى تمت ليست بيعاً وإنما هى اجراءات تمهيدية للبيع وإنه لم يتم التصديق على محاضر القرعة من الجهة المختصة فلم يتم تخصيص قطعة أرض بذاتها للمطعون عليها ، غير أن الحكم المطعون فيه لم يعرض لهذا الدفاع الجوهرى وحجب نفسه عن بحث ما تمسك به الطاعنان من أن ما حدث إنما هو اجراءات تمهيدية للبيع من دعوة إلى التعاقد وان محاضر القرعة لم يتم التصديق عليها من الجهة المختصة وبحث اثر ذلك بالنسبة للنزاع بشأن ما إذا كان قد تم تخصيص قطعة أرض للمطعون عليها ، وأن القبول بالبيع لا يتم الا بالتصديق على محاضر القرعة ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وعاره القصور فى التسبيب " (١٩٨١/٢/١٧ – الطعن ٣٩٧ لسنة ٥٠ق). وبأنه " دعوى صحة التعاقد – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – هى دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر صحة البيع باستيفائه الشروط اللازمة لانعقاده وصحته ، ومن ثم فإن تلك الدعوى تتسع لبحث قابلية المبيع للتعامل فيه ، (١٩٨٠/٤/٢٤ ـ الطعن رقم ٣٨٥ لسنة ٤٤ق).

- بيع أموال الدولة الخاصة :

- إجراءات بيع الأراضي والعقارات المملوكة للدولة والتي تخليها القوات المسلحة :

جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة . الأصل . اختصاصه ببيع الأراضي المملوكة للدولة التي تخليها القوات المسلحة بطريق المزاد العلني . قرار رئيس الجمهورية رقما ٢٢٤ ، ٥٣١ لسنة ١٩٨١ ، وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣١ لسنة ١٩٨١ . الاستثناء . جواز البيع بالممارسة للأراضي والعقارات المشغولة بمواضعي اليد قبل ١٩٩٠/١٠/١١ . القرار الجمهوري رقم ٤٠٣ لسنة ١٩٩٠ . نفاذ تلك التصرفات دون الحاجة للتصديق عليها من جهة أخرى . (الطعن رقم ٢٨٢٨ لسنة ٧٠ق جلسة ٢٠١٢/١/٢)

- وهناك أشياء بطبيعتها تخرج عن دائرة التعامل :

الأشياء التى تخرج عن التعامل بطبيعتها أى التى لا يستطيع أحد أن يستأثر بحيازتها هى الأشياء المشتركة أى التى يشترك فى الانتفاع بها جميع الناس بحيث لا يحول انتفاع أحدهم بها دون أن ينتفع بها غيره كالهواء والماء الجارى ـ وهى لا تكون محلاً للتعامل إلا عند الاستئثار بجزء منها فيصبح هذا الجزء مملوكاً لمن استولى عليه وبالتالى يمكن أن يكون محلا للتعامل مثل اسطوانات الهواء المضغوط أو المياه التى تبيعها شركات المياه بعد تنقيتها .

وتختلف الأشياء المشتركة عن الأشياء المباحة فى أن الأولى يمكن الانتفاع بها دون الاستئثار بها أو تملكها ـ أما الثانية فلا يمكن الانتفاع بها دون تملكها كالطير فى الهواء أو السمك فى البحر . (الوسيط المرجع السابق ص ٣٢٩ وما بعدها وعقد البيع للدكتور سليمان مرقس ص١٥٢ وما بعدها).

٢. أن يكون المبيع مملوكاً للبائع :

لا يجاب المدعى إلى طلبه إذا كان المبيع غير مملوك للبائع أو أصبح كذلك غير أنه يكفى للحكم بصحة التعاقد أن يصبح البائع مالكاً للمبيع عند صدور الحكم ولو لم يكن مالكاً له وقت إبرام البيع .

فقد قضت محكمة النقض بأن : إذ خلت أوراق الدعوى مما يدل على سبق تمسك الطاعنة بأن ، البيع المقضى بصحته صادر من غير مالك أمام محكمة الموضوع . فإنه لا يكون سبباً جديداً ابداؤه لأول مرة أمام محكمة النقض" (١٩٨١/٣/٥ الطعن رقم ٣٨٨ لسنة ٤٧ق) وبأنه " دعوى صحة ونفاذ عقد البيع ـ على ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ دعوى استحقاق مالا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية إلى المشترى تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية فيتعين عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه ولا يجاب المشترى إلى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية إليه وتسجيل الحكم الذى يصدر فى الدعوى ممكنين " (١٩٧٩/١١/١٥ ـ م نقض م ـ ٣٠ ـ ٣٧) وبأنه " دعوى صحة التعاقد دعوى موضوعية تستلزم أن يكون من شأن البيع نقل الملكية وجوب بحث ما يثار فيها من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه " (١٩٧٩/١/١٨ ـ الطعن ٣٤ لسنة ٤٢ق) . وبأنه " دعوى صحة التعاقد ـ وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة ـ دعوى استحقاق مالا للقدر المبيع يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل ملكية المبيع إلى المشترى تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية وهذا يقتضى عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه " (٧٥/٢/٢٥ ـ م نقض م ـ ٢٦ ـ ٤٧٨). وبأن " دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هى ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ دعوى استحقاق مالا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل ملكية المبيع إلى المشترى تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ، ويتعين عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه " . (١٩٧٤/١٠/١٥ ـ م نقض م ـ ٢٥ ـ ١١٣٥) . وبأن دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هى دعوى استحقاق مالا للقدر المبيع . يقصد بها ـ على ما جرى قضاء محكمة النقض ـ تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل ملكية المبيع إلى المشترى تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ويتعين عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه .(١٩٦٧/١/٣١ ـ م نقض م ـ ١٨ ـ ٢٨١) .

٣. وجود المبيع وقت العقد أو القابلية للوجود :

يشترط فى المبيع وهو محل التزام البائع فى عقد البيع أن يكون موجوداً وقت انعقاد العقد أو أن يكون ممكن الوجود بعد ذلك ـ فإذا كان المبيع غير موجود أصلاً ولا يمكن وجوده مستقبلاً فالبيع باطل ـ وإذا وجد المبيع ثم هلك قبل البيع ـ فالبيع يكون أيضاً باطلاً ـ أما إذا كان المبيع موجوداً وقت البيع ولكنه هلك قبل التسليم فالبيع ينفسخ .
ويجوز أن يقع البيع على شئ يوجد فى المستقبل وفى ذلك تنص المادة ١/١٣١ مدنى على أنه (يجوز أن يكون محل التزام شيئاً مستقبلاً كالمحصولات قبل أن تنبت أو منزلاً لم يبدأ بنائه بعد ـ على أن تنتقل ملكية المنزل إلى المشترى بعد تمام البناء ـ يستوى فى ذلك أن يكون الشئ المبيع محقق الوجود أو محتمل الوجود قد يوجد وقد لا يوجد إلا أنه فى الحالة الثانية يكون البيع معلقاً على شرط واقف يتحقق فى حالة وجود المبيع .
وبيع الشئ المستقبل كثير الوقوع فى العمل خاصة هذه الأيام حيث يكثر التعامل فى الوحدات السكنية قبل الشروع فى بنائها وبيع منتجات المصانع قبل البدء فى صنعها وبيع المحصولات الزراعية قبل نباتها وبيع المؤلف مؤلفه قبل أن يبدأ فيه فكل هذه عقود واقعة على شئ مستقبل غير موجود إلا أنها قابلة للوجود وهى عقود صحيحة قريبة من بيع السلم المعروف فى الفقه الاسلامى .
وقد قضت محكمة النقض بأن "صحة عقد البيع . شرطه . وجود المبيع وقت التعاقد أو أن يكون منكر الوجود . جواز أن يكون محل التعاقد شيئا مستقبلا . م١٣١ مدني . (الطعن رقم ٥١٦ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠١١/١١/١٦)
وقضت أيضا بأن " صدور عقد بيع ابتدائي على وحدة سكنية تحت الإنشاء وغير موجودة فعلا وقت التعاقد . م١/١٣١ مدني . مؤداه . عدم انصراف قصد المتعاقدين الى إبرام العقد عن شقة موجودة فعلا وقت التعاقد قضاء الحكم المطعون فيه ببطلان عقد البيع ورفض دعوى الطاعنة بطلب صحة ونفاذ عقد البيع وتسليم المبيع استنادا الى قصد المتعاقدين وقوع البيع على شيء موجود فعلا بما يترتب عليه بطلان البيع متجاوزا المدلول الظاهر لعبارات العقد . فساد وقصور . (الطعن رقم ٥١٦ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠١١/١١/١٦)

- بيع التركة المستقبلة باطلاً سواء ورد على كل التركة أو على نصيب فيها أو على مال معيناً باعتباره عنصراً فيها :

تنص المادة ١٣ فقرة ثانية مدنى على أن (غير أن التعامل فى تركة انسان على قيد الحياة باطل ولو كان برضاه ـ إلا فى الأحوال التى نص عليها القانون) .
والتركة هى مجموع ما يتركه الإنسان عند موته من حقوق وديون ولا تعتبر هذه الأشياء تركة إلا من وقت موت صاحبها ـ أما قبل ذلك فهى تركة مستقبلة ـ وقد حرم القانون كما تقدم فى المادة ١/١٣١ مدنى التعامل فى تركة انسان على قيد الحياة ولو كان برضاه .
و على ذلك يكون بيع التركة المستقبلة باطلاً ـ سواء ورد على كل التركة أو نصيب فيها أو مال معين باعتباره عنصراً فيها وسواء صدر البيع من المورث نفسه أو من وارث محتمل وسواء باع الأخير إلى وارث آخر أم إلى أجنبى عن التركة .
(يراجع فى هذا الوسيط للدكتور السنهورى الجزء الرابع ص٢٤٣ وما بعدها ، وعقد المبيع للدكتور سليمان مرقس ص١٣٠ وما بعدها) .
٤. أن يكون المبيع معيناً أو قابل لتعيين :
ان محل الالتزام يجب أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين ـ فإذا كنا فى نطاق عقد البيع ووقع البيع على شئ معين بالذات وجب أن يوصف الشئ وصفاً مانعاً من الجهالة الفاحشة ـ فإذا كان المبيع منزلاً وجب أن يبين موقعه وأوصافه الأساسية التى تميزه عن غيره من من المنازل وإذا كان المبيع أرضا وجب تحديد موقعها وبيان مساحتها وتعيين حدودها - وبذلك يمكن القول بأن المشترى كان عالماً بالبيع علما كافيا ـ ويعتبر العلم كافياً إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بياناً يمكن من تعريفه . (مادة ٤١٩ مدنى) .
أما إذا كان المبيع غير معين بالذات فإنه يجب أن يكون معيناً بجنسه ونوعه ومقداره ـ (مادة ١/١٣٣ مدنى) ـ فيقال مثلاً مائة قنطار من القطن المصرى من النوع الجيد ـ فإذا لم يحدد المقدار وجب أن يتضمن العقد ما يستطاع به تحديده (مادة ٢/١٣٣) كما إذا تعهد شخص بأن يورد أغذية معينة النوع لمستشفى فمقدار هذه الأغذية وإن لم يحدد فى العقد فهو قابل للتحديد وفقاً لحاجة المستشفى .
وقد يقتصر التعيين على بيان الجنس والنوع والمقدار دون ذكر درجة الجودة .. ودون أن يمكن استخلاص ذلك من العرف أو من ظروف التعاقد ـ ففى هذه الحالة يجب أن يكون الصنف متوسطاً فلا يكون جيداً حتى لا يغبن البائع ولا يكون رديئاً حتى لا يغبن المشترى . (الوسيط المرجع السابق وعقد البيع للدكتور سليمان مرقص) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : العبرة فى تعيين محل البيع هو بما انصرفت إليه إرادة المتعاقدين ووفقاً للتحديد الذى تضمنه عقد البيع ، وكان الثابت من صورة عقد البيع المسجل إنه تضمن ما يفيد شراء الطاعنات من المطعون ضده الرابع كامل الأرض الفضاء البالغ مساحتها ..... وإن التعامل شمل هذه الأرض بأكملها وتم البيع مقابل ثمن قدره ... ودفع الثمن بأكمله من المشترين وإذ يبين مما سلف أن محل التعاقد قد تحدد بذاته تحديداً قاطعاً فإنه لا ينال من ذلك ما تضمنه العقد من أنه جاء بكشف التحديد المساحى أن العقار ـ الذى تملكه المطعون ضدهن الثلاثة الأول ـ قد تعدى على جزء من القدر المباع للطاعنين وان البائع تعهد بازالة هذا التعدى الذى وقع على مساحة ١٩ متراً مربعاً ذلك أن هذا البيان لا يعدو أن يكون اثباتاً لواقع التعدى الحاصل أثناء المعاينة المساحية التى تمت من اجراءات طلب الشهر على جزء من العقار موضوع التعامل دون أن يكون لذلك ثمة أثر على حقيقة المبيع الذى انصب عليه التعاقد والمبين به تبيناً صريحاً ولا على حقوق طرفية ـ البائع والمشترى ـ الثابتة فيه والمشهرة به وهو ما قطعت به بيانات المحرر المتعلقة بالملكية والتكليف والتعامل والتعارض فضلاً عن باقى بنود العقد الأخرى والتى أدت جميعها إلى شهر العقد كامل العقار المبيع الذى انصب عليه التعاقد وانصرفت إليه ارادة المتعاقدين .(الطعن رقم ٦٧ لسنة ٥١ق ـ جلسة ١٩٨٣/٤/٢٦ س٣٤ ص١٠٤٦) . وبأنه " العبرة فى تحديد الأطيان ـ أى فى تعيين المبيع ـ المحكوم باثبات صحة التعاقد عنها هى بما ورد من ذلك فى العقد الذى بيعت بموجبه ، لا بما يكون قد ورد فى صحيفة دعوى صحة التعاقد . وإذ كان يبين من الرجوع إلى الحكم المطعون فيه انه أحال فى تعيين المبيع إلى عقد البيع وملحقه وإلى صحيفة الدعوى كذلك ، وكان الطاعن ـ طالب التدخل فى الدعوى ـ لا ينازع فى صحة البيانات الواردة فى هذه الصحيفة من ان الأطيان المبيعة إلى المطعون عليه الأول ـ المدعى فى دعوى صحة التعاقد ـ تقع مشاعة فى .... وأن الباقى من هذا القدر يتسع لأن يشمل الأطيان التى ورد عليها عقد البيع الصادر إليه ، فإن النعى على الحكم المطعون فيه بالقصور فى تحديد القدر المبيع والاخلال بحق دفاع الطاعن يكون على غير أساس " (الطعن رقم ٣٧٠ لسنة ٣٨ق – جلسة ١٩٧٣/١٢/٢٠ س٢٤ ص١٣٣٦) وبأنه " دعوى صحة التعاقد ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ هى دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه ، وهى تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقلها ، وهذا يقتضى ان يفصل القاضى فى أمر صحة البيع واستيفائه للشروط اللازمة لانعقاده وصحته ، ومن ثم فإن تلك الدعوى تتسع لبحث ذاتية الشئ المبيع الذى هو ركن من أركان البيع ويجب على المحكمة أن تتحقق من موقعه ومساحته وتعيين حدوده وأوصافه تعييناً مانعاً للجهالة قبل الحكم بانعقاد البيع " (الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٣٧ق ـ جلسة ١٩٧٢/٤/٢٩ س٢٣ ص٧٨١) .

- المقصــود بالتقسيــم :

عرفت المادة ١١ من القانون رقم٣ لسنة ١٩٨٢ التقسيم بأنه (فى تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالتقسيم كل تجزئة لقطعة أرض داخل نطاق المدن إلى أكثر من قطعتين ـ كما يعتبر تقسيماً اقامة أكثر من مبنى واحد وملحقاته على قطعة الأرض سواء كانت هذه المبانى متصلة أو منفصلة) .

- خطر التصرف ببيع الأراضى المقسمة قبل صدور قرار بإعتماد التقسيم :

مفاد نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المعدل بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ أن أحكام قانون تقسيم الأراضى المعدة للبناء تسرى على المدن أما القرى فإن الأصل هو عدم خضوعها لها ما لم يكن بالقرية مجلس محلى ويصدر قرار من وزير الاسكان بسريان هذا القانون عليها .

- الجزاء المترتب على حظر التصرف والبناء على الأرض المقسمة قبل صدور قرار باعتماد التقسيم :

حظر التصرف فى الأراضى الخاضعة للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة للبناء قبل صدور القرار بالموافقة على التقسيم هو حظر عام دعت إليه اعتبارات تتعلق بالصالح العام مقتضاها ترتيب البطلان جزاء مخالفته ، وهو بطلان مطلق . (الطعن رقم ١٥٣٠ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٤/١١/١٤) . وبأنه " الجزاء المترتب على مخالفة الحظر المنصوص عليه فى المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ من التصرف والبناء فى الأراضى غير المقسمة وهو حظر عام ـ كما وصفته المذكرة الإيضاحية ، دعت إليه الاعتبارات التى أوضحت عنها ، وكلها اعتبارات تتعلق بالنظام العام وهو ما يقتضى ترتيب البطلان على مخالفة هذا الحظر ولو لم يصرح به واعتبار البطلان فى هذه الحالة مطلقاً يجوز لكل

ذى مصلحة أن يتمسك به ـ ولا ينال من ذلك ما أورده القانون ١٣٥ لسنة ١٩٨١ من وقف تنفيذ الأحكام والقرارات الصادرة بالغرامة أو بإزالة أو هدم او تصحيح الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ ـ إذ أن هذا الالغاء قاصر على أحكام الإزالة أو الغرامة فقط دون ما عداها من الآثار الأخرى ومن بينها حظر التصرفات والبناء فى الأراضى غير المقسمة وما يستتبعه من جزاء البطلان " (الطعن رقم ٦١٥ لسنة ٥٢ ق ـ جلسة ١٩٨٥/٦/٢٥) .
وقد قضت محكمة النقض بأن : الجزاء المترتب على مخالفة الحظر الصريح ـ من التصرف والبناء والأراضى المقسمة ـ الوارد فى المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ هو حظر عام كما وصفته المذكرة الايضاحية دعت إليه الاعتبارات التى أفصحت عنها ، وكلها اعتباراتتتعلق بالصالح العام ـ مقتضاه ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ ترتيب هذا الجزاء وإن لم يصرح به ، واعتبار البطلان فى هذه الحالة مطلقاً ، يجوز لكل ذى مصلحة ان يتمسك به ، ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه إذ انتهى إلى بطلان عقد البيع قد التزم صحيح القانون . (الطعن رقم ٣٥٤ لسنة ٣٧ق ـ جلسة ١٩٧٢/٥/٢٥ س٣٢ ص١٠٢٠) . وبأنه " أن النص فى المادة الثانية من مواد اصدار القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ باصدار قانون التخطيط العمرانى على أن تحظر إقامة أية مبانى أو منشآت فى الأراضى الزراعية ، أو اتخاذ أية اجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى ويعتبر فى حكم الأراضى الزراعية الأراضى البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية ، ويستثنى من هذا الخطر .

(أ) الأراضى الواقعة داخل كردون المدن المعتمد حتى ١٩٨١/١٢/١ مع عدم الاعتداد بأى تعديلات فى الكردون اعتباراً من هذا التاريخ إلا بقرار من مجلس الوزراء ، (ب) ...، مفاده أن الحظر الوارد فى هذا النص لا يشمل الأراضى سواء كانت زراعية أو فضاء مقسمه أو غير مقسمه ـ الواقعة داخل كردون المدينة المعتمد حتى ١٩٨١/١٢/١ ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه أخرج أرض النزاع من نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ على سند من إطمئنانه إلى تقرير خبير الدعوى وهو من الأدلة التى تخضع لتقرير المحكمة ـ الذى انتهى إلى أنها تدخل فى نطاق كردون مدينة المنصورة المعتمد حتى ١٩٨١/١٢/١ فلا يسرى عليها الحظر الوارد بالمادة الثالثة سالفة البيان ، وقضى بصحة ونفاذ العقد سند الدعوى فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ويضحى النعى عليه بهذين السببين على غير أساس . (الطعن رقم ١٠٣٨ لسنة ٥٩ق ـ جلسة ١٩٩٤/١/١٩) . وبأنه " أن المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ الخاص بتقسيم الأراضى المعدة للبناء المعدل بالقانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٣ قد حظرت بيع الأراضى المقسمة قبل صدور قرار بالموافقة على التقسيم وهو حظر عام كما وصفته المذكرة الايضاحية دعت إليه اعتبارات تتعلق بالصالح العام مما مقتضاه ترتيب البطلان على مخالفته وإن لم يصرح به واعتبار البطلان فى هذه الحالة بطلاناً مطلقاً لكل ذى مصلحة التمسك به وللمحكمة من تلقاء نفسها أعمال هذا الجزاء لتعلق الحظر بالنظام العام وإذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه بعد أن خلص إلى بطلان عقد البيع موضوع الدعوى لوروده على قطعة أرض ضمن تقسيم قبل صدور قرار باعتماده استطرد بقوله (إلا أنه وقد صدر قرار السيد محافظ البحيرة رقم ٦٨٠ لسنة ١٩٨٣ والمنشور بالوقائع المصرية فى ١٤ مارس سنة ١٩٨٤ باعتماد التقسيم والذى ضمنه قطعة الأرض موضوع عقد البيع المطلوب القضاء بصحته ونفاذه وكان سبب بطلان ذلك العقد هو عدم صدور قرار بتقسيم تلك الأطيان وقد صدر ذلك القرار وتحققت الغاية التى ينشدها المشرع من البطلان وهو صدور قرار التقسيم وإعتماده ومن ثم يكون صدور ذلك القرار قد صحح البطلان وهو الغاية التى ينشدها المشرع من النص والتصحيح يزيل البطلان حتى ولو كان متعلقاً بالنظام العام لما كان ذلك وكان مؤدى البطلان المطلق للعقد ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ ان يصبح معدوماً فلا ترد عليه الإجازة أو التصحيح فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر بأن اعتبر القرار اللاحق باعتماد التقسيم يزيل البطلان الذى شاب العقد ويصححه ورتب على ذلك قضاءه بصحة العقد يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يوجب نقضه . (الطعن رقم ٢٤٠٦ لسنة ٥٩ق ـ جلسة ١٩٩٤/١/١٣)

بعض القيود الواردة على البيع

- حظر شراء الأجانب للأراضى الزراعية وما فى حكمها :

صدر القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٥١ بمنع تملك غير المصريين سواء أكانوا أشخاصاً طبيعيين أو اعتباريين الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى القابلة للزراعة والأراضى الصحراوية إلا أن القانون كان قد نص على استثناء عدة حالات أجيز فيها للأجانب تملك الأراضى الزراعية من بعد العمل بأحكامه ورغبة من المشرع فى تلافى هذا النقص فقد صدر القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ والذى نصت مادته الأولى على ما يلى :

(يحظر على الأجانب سواء أكانوا أشخاصاً طبيعيين أو اعتباريين تملك الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى القابلة للزراعة والبور والصحراوية ... ويشمل هذا الحظر الملكية التامة كما يشمل ملكية الرقبة أو حق الانتفاع) .

وظاهر من أهداف هذين القانونين وهى توزيع أكبر قدر من الأراضى الزراعية على صغار الفلاحين لرفع مستوى معيشتهم ان الحظر الذى ورد فيها يتعلق بالنظام العام ـ وبالتالى يكون كل اتفاق مخالف له باطل بطلاناً مطلقاً تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها ـ وبناء على ذلك أصبح لا يجوز لغير المصرى أن يشترى منذ تاريخ العمل بالقانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٥١ أرضاً زراعية أو ما فى حكمها من الأراضى القابلة للزراعة والأراضى الصحراوية فى مصر ـ ولو اقتصر الشراء على ملكية الرقبة أو حق الانتفاع وحده ـ فإن اشترى شيئاً من ذلك كان عقده باطلاً ولا يترتب عليه أى أثر .

إلا أن هذا الحظر لا يسرى على الفلسطينيين حيث أعفتهم الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ من هذا الحظر . وذلك بصفة مؤقته إلى أن يعودوا إلى بلادهم .

وقد نصت المادة الثانية من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ على أن (تؤول إلى الدولة ملكية الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى القابلة للزراعة والبور والصحراوية المملوكة للأجانب وقت العمل بهذا القانون ...) .

ويقتضى ذلك حظر بيع الأجنبى الأرض الزراعية المملوكة له فى تاريخ العمل بهذا القانون ـ وبالتالى حظر شرائها على أى شخص ولو كان مصرياً فيقع تصرف الأجنبى فى تلك الأراضى باطلاً ولو لمصرى لأنه يكون تصرفا واردا على مال أصبح مملوكاً للدولة بمقتضى قانون متعلق بالنظام العام . (يراجع فى تفصيل ذلك القانون الزراعى للدكتور سمير تناغو ص ٣٧١ وما بعدها وعقد البيع للدكتور سليمان مرقس ص١٩٧ وما بعدها) .

ثم صدر أخيراً القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٨٨ بتعديل القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية الذى أجاز لرئيس الجمهورية لأسباب يقدرها وبعد موافقة مجلس الوزراء ، معاملة من يتمتع بجنسية إحدى الدول العربية المعاملة المقررة للمصريين فى هذا القانون . أى أصبح لهم حق تملك الأراضى الصحراوية بالشروط وفى الأحوال التى ينص عليها وينظمها القانون . (يراجع فى هذا المرجع السابق المستشار محمود الخضيرى ص ١٤٦ وما بعدها).

وقد قضت محكمة النقض بأن : حظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية وما فى حكمها الوارد فى المادة الأولى من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ ـ خروج الأراضى الداخلة فى كردون المدن والبلاد التى يسرى عليها أحكام قانون تقسيم الأراضى رقم ٥٣ لسنة ١٩٤٠ (القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ حالياً) من نطاق هذا الحظر . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٤/١١/١٥ طعن رقم ١٩٨٤ سنة ٥٠ق) . وبأنه " مفاد نص الفقرة الأولى من المادة الأولى والفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بشأن حظر تملك الأجانب للاراضى الزراعية وما فى حكمها أنه يحظر على الأجانب سواء أكانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين أن يتملكوا الأراضى الزراعية أو ما فى حكمها فى جمهورية مصر العربية بأى سبب من أسباب كسب الملكية ـ ولا يعتد بتصرفات الأجنبى الصادرة إلى أحد المصريين إلا إذا كانت ثابتة التاريخ قبل يوم ١٩٦١/١٢/٢٣ ـ وإذ جاء النص بالنسبة للأشخاص الاعتباريين عاماً مطلقاً فإنه يشمل الجمعيات الخيرية الأجنبية ولو قصد المشرع استثناء هذه الجمعيات من تطبيق أحكام هذا القانون لنص على ذلك صراحة كما فعل بالنسبة للفلسطينيين يؤيد هذا النظر أن المشرع استثنى بعد ذلك هذه الجمعيات المذكورة من تطبيق أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ والقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بشروط خاصة حتى تتمكن الجمعيات المذكورة من الاستمرار فى القيام بنشاطها ـ فنص فى المادة الأولى من القانون ٣٥ سنة ١٩٧١ على أنه استثناء من أحكام المرسوم رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى والقانون رقم ١٥ سنة ١٩٦٣ بحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية وما فى حكمها على أنه يجوز للجمعيات

الخيرية التى كانت قائمة وقت العمل بذلك المرسوم بقانون الاحتفاظ بالمساحات التى كانت تملكها فى ذلك التاريخ من الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراوية بعد استبعاد ما سبق لها التصرف فيه من هذه الأراضى قبل العمل بأحكام هذا القانون . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٧/٤/٥ السنة ٢٨ عدد أول ص٨٨٥) . وبأنه " أن القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات والأراضى الفضاء أورد فى المادة طبيعيين الأولى منه نصا عاما مؤداه الحظر على غير المصريين سواءا كانوا اشخاصا أم اعتباريين اكتساب ملكية العقارات المبنية أو الأراضى الفضاء فى جمهورية مصر العربية أياً كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث . إلا أنه أجاز فى الفقرة الأولى بند (ب) من المادة الثانية منه استثناء من الحظر المنصوص عليه فى المادة السابقة لغير المصريين اكتساب ملكية العقارات المبنية والأراضى الفضاء فى الحالات التى يوافق عليها مجلس الوزراء والتى تتوافر فيها الشروط التى عددتها تلك الفقرة ، كما أجاز فى الفقرة الثانية من ذات المادة لمجلس الوزراء الاستثناء من الشروط المتقدمة كلها أو بعضها وذلك فى الحالات التى تقتضيها مصالح البلاد القومية أو الاقتصادية أو متطلبات التنمية الاجتماعية أو اعتبارات المجاملة ، ثم صدر القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٥ بالغاء سلطة مجلس الوزراء فى الموافقة على استثناء بعض الحالات من شروط اكتساب غير المصريين ملكية العقارات المبنية والأراضى الفضاء المقررة فى الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ بما مؤداه أن الاستثناء من الحظر العام المنصوص عليه فى المادة الأولى من القانون الأخير من اكتساب غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء التى يوافق عليها مجلس الوزاء والتى تتوافر فيها الشروط التى حددتها الفقرة الأولى البند (ب) من المادة الثانية لم يلغ وإنما الذى الغى بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٥ هو سلطة مجلس الوزراء فى الاستثناء من الشروط كلها أو بعضها الواردة بالفقرة الأولى بند (ب) من المادة الثانية من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ مما مقتضاه أنه يتعين على غير المصرى فى الحالات التى تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى الفقرة (ب) من المادة الثانية من القانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ الحصول على موافقة مجلس الوزراء لاكتساب ملكية العقارات المبنية والأراضى الفضاء وإلا كان التصرف الصادر له باطلاً عملاً بالمادة الرابعة من هذا القانون والتى تقضى ببطلان كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكامه وتقضى المحكمة بهذا البطلان من تلقاء نفسها لتعلقه بالنظام العام . لما كان ذلك وكانت الأوراق قد خلت مما يدل على حصول المطعون ضده على تلك الموافقة وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بصحة ونفاذ التصرف الصادر له على أن القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٥ قد الغى سلطة مجلس الوزراء فى الموافقة على استثناء بعض الحالات من شروط اكتساب غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء فإنه يكون معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجه إلى بحث باقى أسباب الطعن . (الطعن رقم ٨٩ لسنة ٥٩ق ـ جلسة ١٩٩٣/٦/٣٠) . وبأنه " لئن حظرت المادة الأولى من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٨٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء فى جمهورية مصر العربية أيا كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث ، إلا أن البند (ب) من المادة الثانية من القانون المذكور استثنى من هذا الحظر الحالات التى يوافق عليها مجلس الوزراء بالشروط التى نص عليها فى البند المذكور ، مما مفاده أنه إذا تمسك الطاعن بأنه عرض طلب استثناء التصرف الصادر له من المطعون عليهم على مجلس الوزراء بعد استيفاء كافة الشروط المنصوص عليها فى البند المذكور وقدم الدليل على ذلك ، تعين على محكمة الموضوع أن تتثبت من عدم صدور قرار مجلس الوزراء بالموافقة على التصرف قبل أن تقضى ببطلانه ". (نقض مدنى جلسة ١٩٨١/٥/١٩ السنة ٣٢ جزء ثان ص١٥٣٤) . وبأنه " لما كان مفاد نصوص المواد ١، ٤،٥ من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعشارات المبنية والأراضى الفضاء ان المشرع إذ حظر على الأجنبى ـ سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً ـ تملك أيا من العقارات المبنية أو الأراضى الفضاء فى الجمهورية أيا كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث ـ وقضى ببطلان أى تصرف يصدر بالمخالفة لأحكام القانون المذكور بطلاناً مطلقاً متعلقاً بالنظام العام ـ استثنى من ذلك التصرفات التى تم شهرها قبل ١٩٧٦/٨/٢٦ تاريخ العمل به ـ وتلك التى قدمت بشأنها طلبات شهر إلى مأموريات الشهر العقارى قبل ١٩٧٥/١٢/٢١ أو أقيمت عنها دعوى من تعاقد أو استخرجت بشأنها تراخيص بناء من الجهات المختصة قبل هذا التاريخ ـ وكان المقصود بهذه التراخيص تلك التى صدرت باسم ولحساب المتصرف . وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده الأجنبى الجنسية قد اشترى الوحدة السكنية موضوع النزاع بموجب عقد بيع ابتدائى مؤرخ عنه دعوى صحة تعاقد أو يستخرج باسمه ولحسابه تخيص بناء تلك الوحدة من الجهات المختصة قبل ١٩٧٥/١٢/٢١ مما لا يجدى معه التحدى بصدور ترخيص بالبناء كله باسم الطاعن الثالث ولحساب باقى الملاك قبل هذا التاريخ ومن ثم يكون عقد البيع موضوع الدعوى باطلاً بطلاناً مطلقاً ويتعين على المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها لتعلق البطلان بالنظام العام "

(نقض مدنى جلسة ١٩٨٦/٢/١١ الطعن رقم ٥٢/٣٦ ق) . وبأنه " حظر تملك غير المصريين للعقارات المبنية أو الأراضى الفضاء ـ بطلان التصرف الصادر بالمخالفة بذلك ـ تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٢/٣/٢٨ الطعن رقم ٢٠٦٩/ ق) . وبأنه " القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم تملك غير المصرين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء بعد أن حظر فى مادته الأولى اكتساب ملكية العقارات المبنية أو الأراضى الفضاء فى جمهورية مصر العربية على غير المصريين سواء أكانوا أشخاصا طبيعين أم اعتباريين أيا كان سببه عدا الميراث واستثنى من هذا الحظر فى المادة الثانية منه أن تكون ملكية العقار لحكومة أجنبية لاتخاذه مقرا لبعثتها الدبلوماسية أو القنصلية أو لسكنى رئيس البعثة بشرط المعاملة بالمثل أو كانت الملكية لإحدى الهيئات أو المنظمات الدولية – وكذلك الحالات التى يوافق عليها مجلس الوزراء والتى تتوافر فيه شروط معينة – رتب فى المادة الرابعة منه البطلان جزاء لكل تصرف يتم بالمخالفة لأحكامه ومنع شهره وأجاز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان وأوجب على المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها – ثم أردف فى المادة الخامسة حكما أبقى به على التصرفات التى تم تلقاء نفسها – ثم أردف فى المادة الخامسة حكما أبقى به على التصرفات التى تم شهرها قبل العمل به الحاصل بتاريخ ١٩٧٦/٨/٢٦ صحيحة ونتيجة لآثارها القانونية ولم يعتد بالتصرفات التى لم يتم شهرها إلا إذا كانت قدمت بشأنها طلبات شهر إلى مأموريات الشهر العقارى أو أقيمت عنها دعاوى صحة تعاقد أمام القضاء أو استخراج بشأنها تراخيص بناء من الجهات المختصة وذلك كله قبل ١٩٧٥/١٢/٢١ – مما مفاده أن المشرع حظر تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء ما لم تتوافر أحد الحالات الواردة بالمادة الثانية أو يتوافر فى التصرف الشروط المبنية بالمادة الخامسة المشار اليها – وإلا كان التصرف باطلا وتقضى المحكمة بالبطلان من تلقاء نفسها – لما كان ذلك وكانت دعوى صحة التعاقد تستلزم وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقلها – وهذا يقتضى أن يفصل القاضى الموضوع فى أمر صحة البيع ثم يفصل فى أمر امتناع البائع عن تنفيذ التزاماته – ومن ثم فإن تلك الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب بطلان العقد إذ من شأن هذا البطلان لو صح أن يحول دون الحكم بصحة العقد ونفاذه – لما كان ما تقدم وكان البين من مدونات حكم محكمة الدرجة الأولى المؤيد بالحكم المطعون فيه لأسبابه أنه أقام قضاءه ببطلان عقد البيع موضوع الدعوى لمخالفته أحكام القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ إذ لم تقدم الطاعنة ما يفيد صدور قرار مجلس الوزراء بالموافقة على تملكها العين محل النزاع ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه قد التزم صحيح القانون " (نقض مدنى جلسة ١٩٨٥/٣/٢٨ الطعن رقم ٥١/٢٠٦٩ق).

- حظر شراء أطيان زراعية تؤدى لزيادة ما يملكه الشخص أكثر من خمسين فداناً:

أن كل من يمتلك حاليا خمسين فدانا يحظر عليه أن يشترى أو يمتلك بأى عقد اطيانا زراعية أخرى – ويعتبر هذا الحظر متعلقا بالنظام العام – فيقع العقد المخالف له باطلا وتقضى المحكمة بذلك من تلقاء نفسها اعمالا لحكم المادة ١٣٥ مدنى التى تنص على أنه إذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلا . وذلك تطبيقا للمادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الاصلاح الزراعى الصادر فى ١٩٥٢/٩/٩ على أنه " لا يجوز لأى فرد أن يمتلك من الأراضى الزراعية أكثر من مائتى فدان – وكل عقد يترتب عليه مخالفة هذا الحكم يعتبر باطلاً ولا يجوز تسجيله " ثم خفض القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ هذا الحد الأقصى للملكية إلى مائة فدان ثم إلى خمسين فدانا – بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ومائة فدان للأسرة .

وقد قضت محكمة النقض بأن " التعاقد على ما يجاوز الحد الأقصى للملكية الزراعية بالمخالفة لحكم المادة الأولى من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ باطل بالنسبة للقدر الذى يترتب عليه وقوع المخالفة طالما كان محل التعاقد قابلا للتجزئة " (نقض مدنى جلسة ١٩٨٥/٤/٢٨ الطعن رقم ٢١٠٦ لسنة ٥١ق) . وبأنه " متى تبين أن الشفيع يملك قبل الحكم بالشفعة أكثر من مائتى فدان فإن الحكم لا يكون مخالفا للقانون فيما انتهى إليه من أن الحكم بالشفعة فى هذه الحالة من شأنه مخالفة ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الاصلاح الزراعى التى تقضى ببطلان كل عقد تترتب عليه مخالفة ما نصت عليه تلك المادة من عدم جواز زيادة ملكية الفرد عن مائتى فدان لتعلق حكم هذه المادة بقاعدة من قواعد النظام العام – ولا محل للاستناد إلى القانون رقم ٢٦٧ لسنة ١٩٥٦ الذى أجاز للأفراد أن يتملكوا أكثر من مائتى فدان عن طريق الميراث أو الوصية أو غير ذلك من أسباب كسب الملكية غير العقود وأباح لهؤلاء أن يصرفوا فيما زاد على المائتى فدان وقت صدوره ذلك لأن حكم الشفعة وأن كان سببا مستقلا لكسب الملكية

إلا أنه يأخذ حكم العقد . إذ بحكم الشفعة تنصرف آثار عقد البيع إلى الشفيع لأن الملكية فى حالة الحكم بالشفعة تكون قد اكتسبت بعمل ارادى من جانب الشفيع وهو ما هدف المشرع الى تحريمه اذا كان الشفيع يملك قبل الحكم بالشفعة أكثر من مائتى فدان وأن فى إباحة تملك ما يزيد على مائتى فدان بالشفعة تحايلا على أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ - أما الوصية والميراث وما جرى مجراهما من أسباب كسب الملكية فإن الأمر فيهما يتم بغير سعى من جانب من آلت اليه الملكية " (نقض مدنى جلسة ١٩٥٧/١١/١٤ لسنة ٨ ص ٧٩٨ مجموعة القواعد القانونية التى قررتها محكمة النقض الجزء الثالث ص ١٢٥ قاعدة ٢) . وبأنه " النص فى المادة الأولى والثالثة والرابعة من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بتعيين حد أقصى لملكية الأسرة والفرد فى الأراضى الزراعية الصادر فى ١٩٦٩/٨/١٦ والمعمول به اعتبارا من ١٩٦٩/٧/٢٣ يدل على ما جرت به المذكرة الايضاحية للقانون من أن المشرع فى سبيل القضاء على الاقطاع واعادة توزيع الملكية الزراعية على أساس عادل سليم اتجه إلى توسيع قاعدة الملكية وتقريب الفوارق بين الطبقات بأن حدد ملكية الفرد بخمسين فدانا من الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراوية وحدد ملكية الأسرة بمائة فدان من هذه الأراضى بشرط ألا تزيد ملكية أى من فرادها على خمسين فدانا أيضا ووضع جزاء على مخالفة هذا الحد الأقصى للملكية فى الحالتين بالنص على اعتبار كل عقد ترتب عليه زيادة ملكية الفرد أو الأسرة على هذا الحد الأقصى باطلا ولا يجوز شهره " (نقض مدنى جلسة ١٩٧٦/٢/٣ لسنة ٢٧ عدد أول ص٣٧٦) .

- حظر بيع الصيدلية لغير صيدلى :

النص فى المادة ٣٠ من القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ المعدل بالقانون رقم ٢٥٣ لسنة ١٩٥٥ بشأن مزاولة مهنة الصيدلة مؤداه أن المشرع قصر تملك الصيدليات على الصيادلة المرخصين وحظر ذلك على من عداهم وذلك تنظيما لتداول الأدوية وتحقيقا للاشراف الفنى لصيدلى متخصص على هذا التداول لارتباطه الوثيق بصحة الجمهور وحياة المرضى ، كما حظر النص أن يكون الصيدلى المالك موظفا حكوميا أو مالكا لأكثر من صيدليتين ، وذلك حتى يكون اشرافه الفنى حقيقيا تحقيقا للمصلحة العامة التى استهدفها المشرع بهذا التنظيم محافظة على صحة الجمهور بما تكون معه هذه القواعد متعلقة بالنظام العام ، وقد أكد المشرع هذا المعنى بالنص على عقوبة جنائية على مخالفة أحكامه . (الطعن رقم ٣٨٥ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٨٠/٤/٢٤ س٣١ ص١١٩٣) . وبأنه " يشترط لصحة عقد البيع أن يكون التعامل غير محظور لأمر يتصل بالنظام العام أو الأداب ، ومؤدى نص المادة ٣٠ من القانون ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ أن عقد بيع الصيدلية - وهو عقد ناقل للملكية بطبيعته إلى غير صيدلى باطل بطلانا مطلقا لمخالفته للنظام العام ، كما أن بيع الصيدلية إلى صيدلى موظف أو صيدلى يمتلك صيدليتين آخريين يعتبر كذلك باطلا بطلانا مطلقا لمخالفته للنظام العام ، وإذ كان عقد البيع محل النزاع تضمن بيع محل تجارى (صيدلية) بكافة مقوماته المادية والمعنوية ، وكان الثابت تملك الطاعن صيدليتين أخريين خلاف الصيدلية المبيعة محل النزاع ، فإن الحكم المطعون فيه اذ اعتبر عقد البيع المشار إليه باطلا بطلانا مطلقا يكون قد صادف صحيح القانون ، وإذ كان المشروع فى بيع إحدى الصيدلتين بعد ابرام عقد البيع الباطل بطلانا مطلقا ليس من شأنه تصحيح هذا العقد ، وكان عدم رد الحكم على دفاع غير منتج فى الدعوى لا يعبه بالقصور ، فإن النعى على الحكم المطعون فيه يكون على غير اساس " (الطعن رقم ٣٨٥ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٨٠/٤/٢٤ س٣١ ص١١٩٣) .

- حظر البيع الثانى اللاحق للأول :

النص فى المادة ٤/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " يحظر على المؤجر ابرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة منه . وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول " والنص فى المادة ٧٦ من نفس القانون على أن يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ، ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ١/١٧ ، ٨ ، ١٣ ، ٢٤ من هذا القانون - يدل على أن المشرع قصد إلى أن يحظر على المؤجر ابرام أكثر من عقد ايجار عن الوحدة السكنية الواحدة . ورتب على مخالفة هذا الحظر جزاءا جنايا هو العقوبة المقررة وجزاءا مدنيا هو بطلان العقد أو العقود اللاحقة . وهو بطلان يلازمها حتى لو صدرت مؤجر غير الذى أصدر العقد الأول طالما كان العقد الأول صادرا ممن يملك التأجير ومستوفيا شروط صحته ، ذلك أن مطلق البطلان الذى وصم به القانون العقود اللاحقة منذ نشوئها - مؤداه اخضاعها لنفس الحكم - سواء كانت صادرة والعقد الأول من مؤجر واحد أو اختلف المؤجر فيها عن المؤرج الأول . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٦/٢/٢٠ الطعن رقم ١٧٩٥ لسنة ٤٩ق) . والتصرف الثانى لا يبطل إلا إذا كان بيعا مع أن الحكمة من النص تقتضى اعمال احكامه على بعض التصرفات الأخرى الناقلة للملكية مثل المقايضة أو الهبة - الا أن الطابع الجزائى والاستثنائى للنص يقتضى الالتزام

بحرفيته دون التوسع فى تفسيره - ولكن قد يلجأ البائع والمشترى إلى وصف العقد بوصف آخر حتى يتفاديا البطلان بأن يصفاه مثلا هبة ويكون فى حقيقة الأمر بيعا . فى هذه الحالة يستطيع المشترى الأول صاحب المصلحة فى بطلان التصرف الثانى أن يثبت أن هذه الهبة تستر بيعا - فإذا أثبت ذلك - وله اثباته بكافة طرق الاثبات لانه اولا من الغير بالنسبة للتصرف المطلوب اثباته ثانيا لانه يثبت واقعة تعتبر جريمة جنائية - تقضى المحكمة ببطلان التصرف (فى نفس المعنى بحث فى بطلان البيع الثانى للدكتور محمد حسين منصور مدرس القانون المدنى فى كلية الحقوق جامعة الاسكندرية منشور بمجلة القضاة السنة العشرون العدد الأول) (مشار إليه فى المرجع السابق ١١٣ وما بعدها) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : حظر التصرف فى العقار على خلاف عقد سابق اعمالا مالا لحكم المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ والأوامر العسكرية سابقة عليه - اقتصار حظر البيع على الأماكن المعدة للسكنى - قرار بيع الأرض ليس جريمة نصب طالما كانت الملكية باقية للبائع قبل صدور التصرف . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٥/٥/٩ طعن رقم ٣٥ لسنة ٥٢ق) . وبأنه " المادة الأولى من الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٣ قد جرى نصها بأن يعاقب بالعقوبة المقررة فى المادة ٣٣٦ من قانون العقوبات كلما من أجر مكانا مبنيا أو جزءا منه لأكثر من مستأجر عن نفس المدة ، وكذلك كل من باع مثل هذا المكان لأكثر من شخص واحد ، مما مفاده بيعه لمشتر آخر يكون باطلا بطلانا مطلقا لمخالفة ذلك للنظام العام . إذ أن يقتضى تجريم بيع المكان المبنى أو جزء منه فى هذه الحالة يرتب البطلان ، وهو ما اتجه إليه المشرع منذ أن صدر الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٣ حتى صدور القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ ثم القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والذى نص فى المادة ٢٣ منه على أن يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات المالك الذى يبيع وحده من المبنى لغير من تعاقد معه على شرائها وأن يبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا - لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنين فيه قد باعوا الشقة محل النزاع إلى المطعون عليها بتاريخ ١٩٧٣/٣/٩ ثم قاموا بيعها إلى غيرها مرة أخرى فى تاريخ لاحق بعقد مسجل بتاريخ ١٩٧٥/١٢/٢٢ فيكون هذا البيع اللاحق باطلا بطلانا مطلقا لمخالفته للنظام العام ، لا يغير من ذلك تقديم طلب شهره بصحة عقدها ونفاذه لأن التسجيل لا يصحح عقدا باطلا " (نقض مدنى جلسة ١٩٨٢/١١/١٠ لسنة ٣٣ الجزء الثانى ص ٨٨٧) . وبأنه " بيع المطعون عليه الثانى كامل أرض وبناء عقار النزاع للمطعون عليه الأول بعقد ابتدائى ثم بيعه ذات العقار إلى مورث الطاعنة الذى سجل عقد شرائه . انتهاء الحكم المطعون فيه إلى بطلان العقد الأخير تأسيسا على أنه لاحق للعقد الأول اعمالا لحكم المادة ٢٣ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ خطأ " (الطعن رقم ١٥٣٤ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٣/٢٢) .

- قصر بيع الوحدات السكنية على نسبة معينة من المبنى :

بيع الوحدات السكنية . قصره على نسبة معينة من المبنى . سواء كان المبيع من المالك أو ممن آلت إليهم الملكية : المواد ١/٦ ، ١٤ من الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ ، ٦٨ ، ١/٨٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٨١ . بطلان البيع فيما جاوز هذه النسبة أو بيع الوحدة لأكثر من مشترى . عدم سريان هذا الحظر على بيع المالك لكامل العقار . على ذلك . (الطعن رقم ٣٤٣٢ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٨) .

- هل يجوز بيع العقار للدائن المرتهن بعد حلول الدين أو قسط منه ؟

مفاد نص المادة ١٠٥٢ من القانون المدنى على أن اتفاق الراهن مع الدائن المرتهن على تملك هذا الأخير العقار المرهون إذا لم يتم الوفاء بالدين يقع باطلا متى أبرم هذا الاتفاق وقت انشاء الرهن أو قبل حلول أجل الدين - أما بعد حلول الدين أو قسط منه - فإنه يجوز للراهن أن ينزل للدائن عن العقار المرهون ويكون هذا التصرف بيعا صحيحا سواء كان الثمن هو ذات الدين أو يزيد أو يقل عنه . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٢/٤/١٥ لسنة ٣٣ عدد أول ص ٤١٣) .

- حظر شراء القضاة وأعضاء النيابة والمحامون وكتبة المحاكم والمحضرون الحق المتنازع فيه كله أو بعضه :

تنص المادة ٤٧١ من القانون المدنى على أنه " لا يجوز للقضاة ولا لأعضاء النيابة ولا للمحامين ولا لكتبة المحاكم ولا المحضرين أن يشتروا لا باسمائهم ولا بإسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه - إذا كان النظر فى النزاع يدخل فى اختصاص المحكمة التى يباشرون أعمالهم فى دائرتها وإلا كان البيع باطلاً " كما تنص المادة ٤٧٢ مدنى على أنه " لا يجوز للمحامين ان يتعاملوا مع موكيلهم فى الحقوق المتنازع فيها اذا كانوا هم الذين يتولون الدفاع عنها - سواء اكان التعامل باسمائهم أم بإسم مستعار وإلا كان العقد باطلا " .

وقد قضت محكمة النقض بأن : النص فى المادة ٤٧١ من القانون المدنى على أنه " لا يجوز للقضاة ولا لأعضاء النيابة ولا للمحامين - أن يشتروا لا بأسمائهم ولا بإسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه إذا كان النظر فى النزاع يدخل فى اختصاص المحكمة التى يباشرون أعمالهم فى دائرتها وإلا كان البيع باطلاً " - والنص فى الفقرة الثانية من المادة ٤٦٩ من ذلك القانون على أن يعتبر الحق متنازعا فيه إذا كان موضوعه قد رفعت به دعوى أو قام بشأنه نزاع جدى - يدل على تحريم شراء القضاة وأعضاء النيابة والمحامين وغيرهم من أعوان القضاة الحقوق المتنازع عليها إذا كان النظر فى النزاع بشأنها يدخل فى اختصاص المحكمة التى يباشرون أعمالهم فى دائرتها وإلا وقع البيع باطلا بطلانا مطلقا سواء اشتروه باسمائهم او بإسم مستعار وبغير الحق المبيع متنازعا عليه فى حالتين - الأولى إذا رفعت به دعوى كانت مطروحة على القضاة ولم يفصل فيها بحكم نهائى وقت البيع والثانية أن يقوم فى شأن الحق المبيع نزاع جدى ويستوى أن يكون النزاع منصبا على اصل الحق أو انقضائه - وفصل محكمة الموضوع فى كون الوقائع التى اثبتتها وقدرتها مؤدية أو غير مؤدية إلى اعتبار الحق المببيع متنازعا فيه خاضع لرقابة محكمة النقض باعتباره مسألة قانونية تتعلق بتوافر الأركان القانونية لحكم الفقرة الثانية من المادة ٤٦٩ من القانون المدنى . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٢/٥/٢٠ لسنة ٣٣ عدد أول ص ٥٦١) . وبأنه " لئن كان النص فى المادة ٤٧٢ من القانون المدنى على أنه " لا يجوز للمحامين أن يتعاملوا مع موكليهم فى الحقوق المتنازع فيها إذا كانوا هم الذين يتولون الدفاع عنها سواء كان التعامل بأسمائهم أو بإسم مستعار وإلا كان العقد باطلا ، إلا أنه لا يوجد ما يمنع إذا انتهى النزاع فى الحق أن يتعامل المحامى فيه مع موكله أن اصبح الحق غير متنازع فيه " (الطعن رقم ٣٠٧ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٤/٦/١٢ س٣٥ ص١٦٢٣) . وبأنه " حظر بيع الحقوق المتنازع عليها للمحامين . جزاءه . بطلان التصرف بطلانا مطلقا . تعلق ذلك بالنظام العام . المادتين ٤٧١ ، ٤٧٢ مدنى " (الطعن رقم ١٨٠٩ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩٢/٣/٢٩) . وبأنه " يشترط فى تحريم شراء المحامين للحق المتنازع فيه وفقا لما تفيده عبارات المادتين ٤٧١ ، ٤٧٢ من القانون المدنى أن يكون النزاع على الحق جديا وقائما بالفعل وقت الشراء سواء طرح أمام القضاء أم لم يطرح بعد فلا يكفى لابطال البيع أن يكون الحق المبيع قابلا للنزاع أو محتملا النزاع بشأنه أو قام بشأنه نزاع جدى ولكنه انتهى أو حسم عند حصول البيع كما يجب علم المحامى بقيام النزاع فى الحق أن كان مجال التطبيق هو نص المادة ٤٧١ مدنى أو أن يكون وكيلا فى الحق المتنازع فيه ويشتريه ممن وكله فى الدفاع عنه وذلك بصدد أعمال نص المادة ٤٧٢ مدنى " . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/٥/١٥ لسنة ٣١ عدد ثان ص ١٣٧٣) . وبأنه " أن المادة ٢٥٧ من القانون المدنى ، التى تحرم على القضاة وغيرهم شراء الحقوق المتنازع فيها ، تفيد عبارتها اشتراط أن يكون المتنازع على الحق المبيع قائما بالفعل وقت الشراء ومعروفا للمشترى ، سواء أكان مطروحا على القضاء أم لم يكن طرح بعد . وإذن فلا يكفى لابطال البيع أن يكون الحق المبيع قابلا للنزاع ومحتملا أن ترفع بشأنه دعوى " . (الطعن رقم ٨٢ لسنة ٣ق جلسة ١٩٣٤/٤/٢٦) . وبأنه " مفاد نص المادتين ٤٧١ ، ٤٧٢ مدنى وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية أن جزاء حظر بيع الحقوق المتنازع فيها لعمال القضاء والمحامين هو البطلان المطلق الذى يقوم على اعتبارات تتصل بالنظام العام " (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/٥/١٥ لسنة ٣١ عدد ثان ص ١٣٧٣) .

- لا يجوز التصرف فى الأموال المخصصة للمنفعة العامة :

يتم تخصيص المال للمنفعة العامة بطريقين أحدهما رسمى أى بقانون أو قرار جمهورى أو قرار من مجلس الوزراء أو الوزير المختص وذلك بالنسبة للأشياء التى لا تعد اعدادا خاصا للمنفعة العامة مثل المبانى العامة أما الأشياء المهيأة بطبيعتها للمنفعة العامة كالطرق وشواطئ البحار فلا يحتاج إلى الطريق الرسمى إذ هى بطبيعتها مخصصة فعلا للمنفعة العامة - وأما الطريق الثانى الذى يتم به تخصيص المال للمنفعة العامة فهو الطريق الفعلى والوسيلة إلى ذلك هو أن تهئ الدولة الشئ الذى كان مملوكا لها ملكية خاصة ليكون صالحا للمنفعة العامة - وترصده فعلا لهذه المنفعة وهذا الطريق لا يكون إلا بالنسبة لأموال الدولة الخاصة فقط - أما تحويل أموال الأفراد إلى المنفعة العامة فلا يتم إلا عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة - إذ يجوز للدولة والأشخاص المعنوية العامة أن تنزع ملكية الأفراد بموجب اجراءات رسمها القانون لقاء تعويض رسم القانون أيضا طريقة تحديده - فإذا لجأت الدولة إلى هذا الطريق فإن المال ينتقل إلى ملكية الدولة الخاصة أولا ثم خصصه بعد ذلك للمنفعة العامة .
وكما يتم تخصيص المال كما تقدم للمنفعة العامة بإحدى الطرق السابقة الاشارة إليها ينتهى هذا التخصيص بذات الطرق وفى ذلك تقول المادة ٨٨ من القانون المدنى (تفقد الأموال العامة صفتها بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة -

وينتهى التخصيص بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص - أو بالفعل أو بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة) .
وليس من الضرورى أن ينتهى تخصيص الشئ للمنفعة العامة بنفس الطريق التى خصص بها من قبل للمنفعة العامة بطريق رسمى وينتهى تخصيصه بطريق فعلى - وكذلك قد يخصص شئ للمنفعة العامة .
وليس من الضرورى أن ينتهى تخصيص الشئ للمنفعة العامة بنفس الطريق التى خصص بها من قبل للمنفعة العامة فقد يخصص شئ للمنفعة العامة بطريق رسمى وينتهى تخصيصه بطريق فعلى - وكذلك قد يخصص شئ للمنفعة العامة بطريق فعلى وينتهى تخصيصه بطريق رسمى . (الوسيط للدكتور السنهورى الجزء الثامن ص١١٣ وما بعدها) .
ومما لا شك فيه أنه لا يجوز التصرف فى هذه الأموال أثناء تخصيصها للمنفعة العامة وكل تصرف يرد عليها أيا كان نوعه يكون باطلا بطلانا مطلقا تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها لتعلق ذلك بالنظام العام . ولا يجوز الاحتجاج بالجهل بتخصيص هذه الأموال للمنفعة العامة لأن الجهل فى هذه الحالة يكون ناشئا من خطأ جسيم .
وقد قضت محكمة النقض بأن : الغرض من دعوى صحة التعاقد هو إجبار البائع على تنفيذ التزامه بنقل ملكية المبيع تنفيذا عينيا - فإذ كان هذا التنفيذ قد أصبح غير ممكن لوروده على شئ غير قابل للتعامل فيه فإن طلب صحة ونفاذ عقد البيع يكون متعين الرفض .
تخصيص أرض للمنفعة العامة يجعلها من الأموال العامة التى لا يجوز التصرف فيها . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٨/١١/٢١ لسنة ١٩ عدد ثالث ص١٣٩٨) . وبأنه " بيع أملاك الحكومة الخاصة المطروحة فى المزايدة لا يتم ركن القبول فيها إلا بالتصديق على البيع من وزارة المالية ولا يعتبر رسو المزاد وايداع مبلغ التأمين إلا ايجابا صادرا من الراسى عليه المزاد " (نقض مدنى جلسة ١٩٦٨/١٠/٢٩ لسنة ١٩ عدد ثالث ص ١٢٨٧) . وبأنه " التصديق على بيع أملاك الحكومة فى نطاق المدن والقرى صيرورته من اختصاص المحافظين اعتبارا من تاريخ العمل بقرار وزير الاسكان رقم ٥٢٢ لسنة ١٩٦١ " (نقض مدنى جلسة ١٩٨٧/٦/٢٣ طعن رقم ٥٤/٦١٩ق) . وبأنه " ثبوت صفة العمومية للمال بتخصيصه بالفعل لمنفعة عامة ينتفى معه حسن نية من يحوز المال بعد حصول هذا التخصيص إذ يمتنع عليه فى هذه الحالة التحدى بأنه كان عند حيازته يجهل أنه يعتدى على حق الغير لأن هذا الجهل يكون ناشئا عن خطأ جسيم لما يشهد به الواقع من تخصيص المال الذى يحوزه للمنفعة العامة ومن ثم فلا يتوافر بهذا الجهل حسن النية لدى الحائز " (نقض مدنى جلسة ١٩٦٧/٤/٢٧ لسنة ١٨ عدد ثان ص ٨٧٩) . وبأنه " متى كان العقد قد تناول التصرف فى أرض كانت قد اكتسبت صفة المال العام قبل صدوره فإنه يكون باطلا بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام وفى هذه الحالة لا يعذر المشترى الحائز بجهله عيوب سنده " (نقض مدنى جلسة ١٩٦٧/٤/٢٧ لسنة ١٨ عدد ثان ص ٨٧٩) .

- ما حكم القانون فى حالة امتلاك الصيدلى لصيدليتين :

يشترط لصحة عقد البيع أن يكون التعامل غير محظور لأمر يتصل بالنظام العام أو الآداب ومؤدى نص المادة ٣٠ من القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ أن عقد بيع الصيدلية وهو عقد ناقل للملكية بطبيعته إلى غير صيدلى باطل بطلانا مطلقا لمخالفته للنظام العام كما أن بيع الصيدلية وهو عقد ناقل للملكية بطبيعته إلى غير صيدلى باطل بطلانا مطلقا لمخالفته للنظام العام كما أن بيع الصيدلية إلى صيدلى موظف أو صيدلى يملك صيدليتين أخريين يعتبر كذلك باطلا بطلانا مطلقا لمخالفته للنظام العام لأن القواعد القانونية التى تعتبر من النظام العام هى قواعد يقصد بها إلى تحقيق مصلحة عامة ساسية أو اجتماعية أو اقتصادية تتعلق بنظام المجتمع الأعلى وتعلوا على مصلحة الأفراد فيجب على جميع الأفراد مراعاة هذه المصلحة وتحقيقها ولا يجوز لهم أن يناهضوها باتفاقات فيما بينهم حتى لو حققت هذه الاتفاقات مصالح فردية لأن المصالح الفردية لا تقوم أمام المصلحة العامة . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/٤/٢٤ لسنة ٣١ ص ١١٩٣) .

- حظر التصرف فى العقار إلا بعد أداء ثمنه طبقا للمادة ٦٠ من القانون ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ الخاص بتنظيم تأجير عقارات المملوكة للدولة :

النص فى المادة ٦٠ من القانون ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم تأجير العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة والتصرف فيها على أنه " لا يخول لمن تؤل إليه ملكية عقار من العقارات التى تسرى عليها أحكام هذا القانون أن يتصرف فيه كله أو بعضه إلا بعد أداء ثمنه كاملا وملحقاته ... وكل تصرف يترتب عليه مخالفة حكم الفقرة السابقة يقع باطلا ولا يجوز شهره " والنص فى الفقرة الثانية من المادة ٤٧ على أنه ومع مراعاة ما تقضى به المادة ٩٧٠ من القانون المدنى يقع باطلا كل تصرف أو تقرير لحق عينى أو تأجير يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ولا يجوز شهره ويجوز لكل ذى شأن طلب

الحكم بهذا البطلان وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها يدل على أن الشارع رتب جزاء البطلان المطلق للتصرف الذى يتم بالمخالفة لأحكامه وتقضى به المحكمة من تلقاء نفسها وإذ قضى الحكم ببطلان عقود البيع الأربعة الصادرة للطاعنين من آخرين كانوا قد اشتروا من مصلحة الأملاك ولم يسددوا كامل الثمن فإنه لا يكون قد خالف القانون ، ولا يغير من ذلك التزام المطعون ضدهم بسداد باقى الثمن لمصلحة الأملاك قبل تصرف المشترين فيها للطاعنين وتصرف هؤلاء للمطعون ضدهم طالما لم يحصل هذا السداد بما يترتب عليه بطلان التصرف . (الطعن رقم ١١٠ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٦/١/٢١ س٢٧ ص٢٥٨) وبأنه " مفاد نص المادة ١٦ من قانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ أن المشرع جعل الأطيان التى وزعت على الفلاحين بموجب قانون الاصلاح الزراعى غير قابلة للتصرف فيها قبل الوفاء بجميع أقساط ثمنها وبالتالى فلا يرتفع الحظر عن التصرف إلا بالوفاء بكامل ثمن تلك الأطيان ولئن كانت هذه المادة لم تنص على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها وهو حظر عام دعت إليه اعتبارات تتعلق بالصالح العام وهى ضمان دين الحكومة ترتيب هذا الجزاء وأن لم يصرح به واعتبار البطلان فى هذه الحالة مطلقاً " (الطعن رقم ٥٠٢ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٣/١١/٢٤ س٣٤ ص١٦٦٤) .

- حكم اختلاف المبيع المحدد فى صحيفة دعوى صحة التعاقد عنه فى عقد البيع :

الأفضلية لا تثبت لرافع دعوى صحة التعاقد وفق المادة ١٧ من قانون الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ إلا إذا كان مستحقا لما يدعيه وهو لا يكون كذلك إلا إذا كان المحدد فى صحيفة الدعوى هو ذاته المبيع الذى كان محلا للبيع لأن اساس الشهر هو اتحاد العقار فى كل من التصرف واشهار التصرف ، وإذ يبين من الأوراق أن الطاعنين استبدلا فى تعديل طلباتهما فى دعوى صحة التعاقد القطعة ... بالقطعة .... فإن مفاد هذا أن محل البيع المحدد فى صحيفة تعديل طلبات الطاعنين فى دعوى صحة التعاقد والذى صدر الحكمان فيهما على مقتضاه لا يكون بذاته محل البيع فى عقود البيع الصادر لهما من المطعون عليه الثانى وكان الثابت من تقريرات الحكم المطعون فيه والحكم المستأنف أن تسجيل المطعون عليها الأولى لتنبيه نزع الملكية على الأطيان محل النزاع كان سابقا على أشهر الطاعنين لصحيفتى تعديل طلباتهما فى دعوى صحة التعاقد ورتب على ذلك عدم نفاذ التصرف الصادر من المطعون عليه الثانى إلى الطاعنين فى حق المطعون عليها الأولى . فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا " (١٩٨١/١/١٧ - الطعن ٢٦٧ لسنة ٤٥ق لم ينشر بعد) . وبأنه " الأفضلية لا تثبت لرافع دعوى صحة التعاقد وفقا للمادة ١٧ من قانون الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ، إلا إذا كان مستحقا لما يديعه ، وهو لا يكون كذلك إلا إذا كان المبيع المحدد فى صحيفة الدعوى ، هو بذاته المبيع الذى كان محلا للبيع لأن أساس الشهر هو اتحاد العقار فى كل من التصرف وإشهار التصرف " (١٩٧١/٤/٢٩ - م نقض م - ٢٢ - ٥٨٤) .

- جواز تصرف المنتفع بأملاك الدولة الخاصة في حق الانتفاع دون حق الرقبة :

حق الانتفاع . ماهيته . حق عيني متفرع من حق الملكية نطاقه أحقية المنتفع في بيع حق الانتفاع دون حق الرقبة . علة ذلك . بطلان تصرف المنتفع في حق الرقبة لعين من أملاك الدولة . م٤٧ ق١٠٠ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم تأجير العقارات المملوكة للدولة أو التصرف فيها تعلقة بالنظام العام . (الطعون أرقام ٢٩٤٣ ، ٢٩٩٥ لسنة ٧٢ق ، ٨٧٢٦ لسنة ٧٦ق جلسة ٢٠١٣/٣/٢٦)

وقد قضت محكمة النقض بأن "قضاء الحكم المطعون فيه بأن الأرض موضوع البيع ملك للدولة وليس لمباشري إجراءات بيعها بالمزاد العلني سوى حق الانتفاع عليها تضمن قائمة شروط الإعلان عن بيع الأرض وللراسي عليه المزاد أن يتملكها ويتصرف فيها دون تضمينها ملكية الدولة لحق الرقبة فيها تمسك الطاعنين بصفتهما بذلك وطلبهما وقف إجراءات البيع لوروده على حق الرقبة للمولك للدولة أثره القضاء بوقف اجراءات البيع وعدم التقيد بالميعاد القانوني للاعتراض عليه لتعلقه للنظام العام مخالفة الحكم المطعون في ذلك النظر وقضائه برفض الدعوى مخالفة للقانون وخطأ" (الطعون أرقام ٢٩٤٣ ، ٢٩٩٥ لسنة ٧٢ق ، ٨٧٢٦ لسنة ٧٦ق جلسة ٢٠١٣/٣/٢٦)

- قواعد التصرف في الأراضي المملوكة للدولة بواضعي اليد :

وقد قضت محكمة النقض بأن "التصرف في الأراضي المملوكة للدولة لواضعي اليد عليها تقدير ثمنها في تاريخ التصرف بحسب ثمن المثل في تاريخ وضع اليد . شرطه . وضع اليد قبل تاريخ العمل بق٣١ لسنة ١٩٨٤ بشأن بعض القواعد

الخاصة بالتصرف في أملاك الدولة الخاصة . م١ قرار رئيس مجلس الوزراء ٨٥٧ لسنة ١٩٨٥ بشأن قواعد التصرف في أملاك الدولة الخاصة المستبدلة بالقرار ١١٠٧ لسنة ١٩٩٥" (الطعن رقم ٥١ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٠١٣/٥/١٤)

وقضت أيضا بأن "قضاء الحكم المطعون فيه بإتمام إجراءات البيع للأرض محل النزاع المملوكة للدولة بالثمن الذي حدده الخبير المنتدب في الدعوى بأن وضع يد المطعون ضده على الأرض عام ١٩٨٥ وقدر ثمنها وفقا لأحكام قرار مجلس الوزراء رقم ١١٠٧ لسنة ١٩٩٥ مخالفة للقانون وخطأ " (الطعن رقم ٥١ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٠١٣/٥/١٤)

- بيـــع الوفـــاء :

لقد عرفت المادة (٤٦٥) مدنى بيع الوفاء على أنه " هو بيع يحتفظ فيه البائع بحقه فى أن يسترد المبيع خلال مدة معينة فى مقابل رد الثمن والمصروفات بأنواعها " وهذا البيع باطل بنص القانون ويستطيع أن يتمسك به كل من كان له مصلحة فيه ، ويجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ولا يترتب عليه أى أثر فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير فيجب على المشترى رد المبيع وثمراته إلى البائع وله أن يسترد المصروفات الضرورية والمصروفات النافعة ويجب على البائع أن يرد للمشترى فوراً ما قبضه من ثمن ويكون الرد بموجب قاعدة استرداد غير المستحق .

وفى الفترة السابقة على تقرير البطلان إذا تصرف المشترى فى المبيع ببيع أو رهن اعتبر التصرف صادرا من غير مالك وجرى عليه حكمه . أما إذا تصرف البائع فى المبيع فتصرفه صحيح لأنه هو المالك وإذا انقضت المدة المحددة للاسترداد ولم يسترد المبيع - فإن ذلك لا يمنعه من التمسك ببطلان البيع .

ولا يصلح بيع الوفاء وهو بيع باطل أن يكون سببا صحيحا للتقادم القصير. (راجع فى هذا المرجع السابق "الوسيط" السنهورى ص٢٠٩ وما بعدها) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : بيع الوفاء يقع باطلا بطلانا متعلقا بالنظام العام فلا تلحقه الاجازة ويستطيع كل ذى مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان وتعمله المحكمة من تلقاء نفسها كما يجوز للخصم إثبات ذلك بالبينة وسائر طرق الاثبات " (الطعن رقم ٢٤١٢ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩٠/١/١٤) . وبأنه " مفاد نص المادة ٤٦٥ من القانون المدنى أنه يشترط فى بيع الوفاء الذى يبطله القانون أن تتجه إرادة الطرفين وقت ابرام العقد الى احتفاظ البائع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة ، ولا يلزم أن يدرج هذا الشرط فى ذات عقد البيع بل يجوز اثباته فى ورقة لاحقة بشرط توافر المعاصرة الذهنية التى تربط بالبيع . استظهار شرط المعاصرة الذهنية بين البيع وحق البائع فى استرداد المبيع فى بيع الوفاء يعتبر من مسائل القانون التى تخضع لرقابة محكمة النقض " (نقض مدنى جلسة ١٩٨١/٦/٢٥ لسنة ٣٢ جزء ثان ص ١٩٤٨) . وبأنه " بيع الوفاء الذى يبطله القانون فإنه يشترط فيه أن تتجه إرادة الطرفين وقت إبرام العقد إلى احتفاظ البائع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة ولا يلزم أن يدرج هذا الشرط فى ذات عقد البيع مادام الثابت أن الاتفاق قد تم على أمرين معا فى وقت واحد ، وأن المعاصرة الذهنية بين البيع وحق البائع فى الاسترداد تتحقق سواء كانت الورقة سابقة أو لاحقة على البيع ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أيد الحكم المستأنف الذى قضى بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ أول أكتوبر سنة ١٩٦٤ على سند من أنه تضمن بيعـا صحيحا ومنجزا وباتا مقابل ثمن مدفوع وأطرح دلالة الاتفاق المؤرخ ١٩٦٥/٣/١٩ الصادر من المشترى والمتضمن أحقية البائع فى استرداد المبيع متى قام برد المبلغ الوارد به وذلك بعد أن ذهب فى تكييفه إلى أنه مجرد وعد بالبيع رغم أن نصوصه قد خلت من توافر شروط الوعد بالبيع على نحو ما سلف بيانه ، ودون أن يستظهر مدلول ما جاء فى عباراته من تعهد المشترى بإعادة المبيع فى الوقت الذى يحدده البائع بعد رد ما دفع ، وذلك فى ضوء الظروف التى أحاطت بتحريره وما يكون قد سبقه من اتفاقات عن موضوع التعاقد ذاته والذى يتناضل الخصوم بشأنه بين الصحة والبطلان ، ودون أن يستظهر توافر شرط المعاصرة الذهنية بين البيع وحق البائع فى استرداد المبيع ، فإن الحكم يكون قد خرج بقضائه عن دلالة ما اتفق عليه المتعاقدان ووقع بالتالى مشوبا بالفساد بالاستدلال والقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه . (الطعن رقم ٧٤٦٠ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٨/٦/٢٠) . وبأنه " مفاد نص المادة ٤٦٥ من القانون المدنى أنه يشترط فى بيع الوفاء الذى يبطله القانون أن تتجه إرادة الطرفين وقت إبرام العقد إلى احتفاظ البائع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة ولا يلزم أن يدرج هذا الشرط فى ذات عقد البيع بل يجوز اثباته فى ورقة لاحقة بشرط توافر المعاصرة الذهنية التى تربطه بالبيع - واستظهار شرط المعاصرة الذهنية بين البيع وحق البائع فى الاسترداد يعتبر من مسائل القانون التى تخضع لرقابة محكمة النقض - عدم استظهار الحكم شرط المعاصرة الذهنية بين البيع وحق للبائع فى الاسترداد قصور "(نقض مدنى جلسة ١٩٧٦/٣/١٥ لسنة ٢٧ عدد أول ص٦٥٢) وبأنه " من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الصورية النسبية التدليسية التى تقوم على اخفاء الرهن من وراء البيع تعد تحايلا على القانون يترتب عليه بطلان البيع . إذ أن عقد البيع الذى يخفى رهنا ويستطيع البائع فيه

استرداد المبيع إذ هو رد الثمن إلى المشترى إنما هو صدوره من بيع الوفاء الذى حظره المشرع بالنص على بطلانه فى المادة ٤٦٥ من القانون المدنى ، وهذه الصورية النسبية تثبت بالبينة وسائر طرق الاثبات الأخرى دون التفات إلى نصوص العقد أو ما أصدره المتعاقدان من اقرارات " (نقض مدنى جلسة ١٩٨١/٥/٦ لسنة ٣٢ جزء ثان ص١٣٨٨) . " وبأنه أن عقد البيع الذى يخفى رهنا ويستطيع البائع فيه استرداد المبيع إذا هو رد الثمن إلى المشترى إنما هو صورة من بيع الوفاء الذى حظره المشرع بالنص على بطلانه فى المادة ٤٦٥ من التقنين المدنى لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن العقد الصادر منه إلى المطعون ضدها الأولى هو بيع يخفى رهنا يجوز اثباته بكافة الطرق وطلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات حقيقته وكان الحكم المطعون فيه قد رد على ذلك وبما قرره من أنه " متى ثبت صدور الورقة العرفية ممن نسب إليه التوقيع عليها فإنها تكون حجة على طرفيها إلى أن يثبت العكس وفقاً لقواعد العامة فى اثبات ما يخالف ما اشتمل عليه دليل كتابى فإن ادعى أحد طرفى المحرر صورية ما اثبت بهذا المحرر كان عليه يحكم الأصل أن يثبت هذه الصورية بطريق الكتابة ، إذ كان ذلك وكان الثابت أن ورقة العقد المؤرخة ١٩٦٨/١٢/١٦ لم يثبت صدورها من المستأنف عليها الأولى ولم يثبت المستأنف أن الصلح المقدم منه فى الدعوى رقم ١٠٤ سنة ١٩٦٩ مدنى كلى سوهاج قد شابه عيب من عيوب الإرادة فإن المحكمة لا تجيب المستأنف إلى طلبه إحالة الدعوى إلى التحقيق لاثبات صورية العقد الصادر منه إلى المستأنف عليها الأولى " وكان هذا الذى أورده الحكم لا يصلح ردا على دفاع الطاعن بأن عقد البيع موضوع الدعوى يخفى رهنا لأنه فوق أن شرط احتفاظ البائع بحق استراد المبيع خلال مدة معينة لا يلزم ادراجه بذات العقد ، فإن الصورية النسبية التدليسية التى تقوم على اخفاء رهن وراء البيع – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – تعد تحايلاً على القانون يترتب عليه بطلان البيع بطلاناً لا تلحقه الاجازة وللمتعاقد وللخلف العام من بعده أن يثبت بكافة الطرق أن العقد لم يكن بيعاً باتاً وإنما هو وعلى خلاف نصوصه يخفى رهناً . (الطعن رقم ٢١٩٥ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٠/١١/٨) . وبأنه " لما كان مفاد نص المادة ٤٦٥ مدنى – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أنه يشترط فى بيع الوفاء الذى يبطله أن تتجه إرادة الطرفين وقت ابرام العقد إلى احتفاظ البائع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة – فإذا خلا البيع من هذا الشرط الإرادى المحض المتعلق بمطلق إرادة البائع كان العقد صحيحا – ولا يغير من ذلك أن يكون معلقا على شرط فاسخ غير متعلق بإرادة البائع أو متعلق بإرادته فى حالة اخلال المشترى بالتزاماته " (نقض مدنى جلسة ١٩٨٦/٢/١٧ الطعن رقم ٥٠/١٧٩٧ ق) . وبأنه " النص فى عقد الصلح على اعتبار بيع الوفاء نهائيا لا رجوع فيه لا يعدو أن يكون مجرد نزول من جانب البائع عن شرط الاسترداد المتفق عليه عند التعاقد فهو لا يصحح البيع الذى وقع باطلا طبقا للمادة ٤٦٥ من القانون المدنى " (نقض مدنى جلسة ١٩٧٠/٥/٢٨ لسنة ٢١ عدد ثان ص ٩٤٥) .

الثمن ركن أساسى لعقد البيع

الثمــن هو مبلغ من النقود يلتزم المشترى بدفعه إلى البائع نظير نقل ملكية المبيع إليه وهو محل التزام البائع ومن ثم محلا فى البيع أى ركنا لانعقاده وهو بهذه المثابة يتعين أن تتوافر فيه شروط المحل بصفة عامة وهى المشروعية والوجود (أو المكان) والتعيين كما يشترط فيه فوق ذلك أن يكون مبلغا من النقود وأن يكون حقيقيا جديا . ويعتبر شرطا المشروعية والوجود متوافرين دائما فى الثمن لأنه من النقود ، ومن ثم يمكن القول بأنه يشترط فى الثمن توافر ثلاثة شروط أولهما أن يكون مبلغا من النقود وثانيهما أن يكون معينا وثالثها أن يكون حقيقا جديا . (المستشار محمد عبد العزيز المرجع السابق ص٦٠) .

- الشروط التى يجب توافرها فى الثمن :

يشترط الثمن ثلاثة شروط أولها أن يكون الثمن مبلغاً من النقود وثانيهما أن يكون الثمن مقدراً أو قابلاً للتقدير وآخرها أن يكون الثمن حقيقياً جدياً .

- أولاً : أن يكون الثمن مبلغاً من النقود

فيشترط فى الثمن أن يكون مبلغاً من النقود لأن هذا الشرط هو ما يميز عقد البيع عن سائر المعاوضات الناقلة للملكية ، وفى هذا يختلف البيع فى التشريع المصرى عنه فى الفقه الاسلامى حيث البيع مبادلة مال بمال فتندرج المقايضة فى معنى البيع . وقد يتفق الطرفان على أن يكون الثمن مبلغا اجماليا يدفع دفعة واحدة أو على أقساط وقد يكون ايرادا مرتبا ، وقد يكون بعضه نقدا وبعضه ايرادا مرتبا وقد يكون دينا للمشترى فى ذمة الغير يحيله الى البائع إما إذا كان دينا فى ذمة البائع نفسه كان العقد وفاء بمقابل . وإذا تم البيع نظير ثمن بعضه نقود وبعضه غير نقود كانت العبرة فى تكييف العقد بالعنصر الغالب وعند الشك يكون العقد مزدوجا اى بيعا فى حدود الثمن النقدى ومقايضة فى حدود البدل غير النقدى . وإذا كان مقابل نقل الملكية خدمة يؤديها المشترى إلى البائع لم يكن العقد بيعا وإنما عقد غير مسمى . (البدراوى المرجع السابق بند ١٣٤ - السنهورى المرجع السابق بند ٢٠٤ - لسليمان مرقص بند ٩٣) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : " متى كان الحكم إذ قضى برفض الدعوى التى اقامها مورث الطاعن بطلب بطلان العقد الرسمى الصادر منه إلى المطعون عليها الأولى ببيع منزل على أساس أن هذا العقد فى حقيقته وصية قد أقام قضاءه على (أن التصرف هو عقد بيع صحيح ناجز وليس ما يمنع قانونا من أن يكون الثمن مشترطا وفاؤه كإيراد مرتب لمدى حياة البائع ولو أتيح القول بأن الثمن منعدم فالعقد يظل على هذا الفرض عقداً صحيحا قانونا ناقلاً للملكية لأنه يكون بمثابة هبة قد تضمنها عقد رسمى والهبة تصح قانوناً إذا صيغت فى صورة عقد بيع أو عملت بعقد رسمى) . متى كان الحكم قد أقام قضاءه على هذا الأساس فإنه لا يبطله اغفاله طلب الطاعن احالة الدعوى إلى التحقيق ليثبت أن أجرة مثل المنزل تزيد على الايراد المقرر مدى حياة البائع كمقابل للبيع . إذ على فرض أن هذا الإيراد هو دون ريع المنزل وأن ذلك يجعل الثمن معدوما فيعتبر العقد باطلا كبيع فإن الحكم قد أقام قضاءه على أساس أن العقد يعتبر فى هذه الحالة هبة صحيحة قانوناً ذلك أن مورث الطاعن قد أقام دعواه على اساس أن العقد فى حقيقته وصية أى تبرع مضاف إلى ما بعد الموت وقد اثبت الحكم بالأدلة السائغة التى أوردها أن التصرف صدر ناجزا فيكون هبة صحيحة فى عقد رسمى ومن ثم فإن الطعن عليه بالقصور وبمخالفة القانون يكون على غير اساس " (١٩٤١/٤/٥ - م ق م - ٤٢ - ٣٥٠) .

- ثانياً : أن يكون الثمن مقدراً أو قابلاً للتقدير

تنص المادة ٤٢٣ على أن " يجوز أن يقتصر تقدير الثمن على بيان الأسس التى يحدد بمقتضاها فيما بعد . وإذا اتفق على أن الثمن هو سعر السوق وجب عند الشك أن يكون الثمن سعر السوق فى المكان والزمان اللذين يجب فيهما تسليم المبيع للمشترى فإذا لم يكن فى مكان التسليم سوق وجب الرجوع إلى سعر السوق فى المكان الذى يقضى العرف بأن يكون أسعاره هى السارية " .

- الأسس التى يقوم عليها الثمن :

أن الثمن محل الالتزام المشترى . فيتعين وفقا لنص ١٢٣ أن يكون معينا أو قابلا للتعيين . فإذا لم يتفق طرفا العقد على ثمن نقدى معين أو على الأسس التى يتعين على أساسها هذا الثمن النقدى لم ينعقد البيع ووقع العقد باطلا بطلانا مطلقا ولكن لا يلزم لانعقاد البيع أن يكون الثمن المتفق عليه عادلا أو غير بخس إذ يكفى ألا يكون صوريا أو تافها .

وقد قضت محكمة النقض بأن : " الثمن وإن كان ركنا أساسيا فى عقود البيع إلا أنه وعلى ما يستفاد من نص المادتين ٤٢٣ ، ٤٢٤ من القانون المدنى - لا يشترط أن يكون الثمن معينا بالفعل فى عقد البيع بل يكفى أن يكون قابلا للتعيين باتفاق المتعاقدين صراحة أو ضمنا على الأسس التى يحدد بمقتضاها فيما بعد " (١٩٨٠/١/٢٨ الطعن ١٠٥١ لسنة ٤٥ ق) .

- إخلاء العقد من ذكر الثمن فيه لا يبطل البيع طالما أن هناك إقرارا من طرفين بأن البيع تم نظير ثمنا مقدرا قبضه البائع :

اقرار طرفى العقد بأن البيع تم نظير ثمن نقدى قبضه البائع يعنى اقرارهما باتفاقهما على ثمن نقدى معين وهو ما يكفى لانعقاد البيع باعتباره عقدا رضائيا لا يلزم افراغه فى محرر مكتوب فإذا ثار نزاع حول صحة ما تضمنه العقد من اقرار طرفيه بأن البيع قد تم لقاء ثمن نقدى قبضه البائع فإن كان من ينازع فى ذلك أحد الطرفين امتنع عليه اثبات صورية ما ورد بالعقد فى هذا الشأن إلا بالكتابة وإن كان من ينازع من الغير جاز له اثبات ذلك بمختلف طرق الاثبات . أما إذا كان النزاع حول قدر الثمن المتفق عليه كما لو ادعى المنازع أنه ثمن تافه أو ينطوى على غبن - فى الحالات التى يعتد فيها بالغبن - جاز اثبات قدر الثمن المتفق عليه بمختلف طرق الاثبات ومنها البينة والقرائن ولو كان الاثبات من قبل أحد المتعاقدين وذلك بتقدير أن ما تضمنه العقد من اقرار طرفيه بالاتفاق على ثمن معين يصلح كمبدأ بالكتابة .

- حرية تقدير الثمن والأسس التى يقدر على اساسها للمتعاقدين :

وللمتعاقدين حرية تقدير الثمن أو تحديد الأسس التى يقدر على أساسها إلا إذا تقيدت هذه الحرية بموجب القانون كالشأن فى السعر الالزامى للنقود الورقية والتسعير الجبرى لبعض السلع أو المرافق العامة ونزع الملكية للمنفعة العامة ، أو بموجب الاتفاق ، كأن يفرض تاجر الجملة على تاجر القطاعى سعرا معينا يبيع به البضاعة التى اشتراها منه .

وقد قضت محكمة النقض بأن : " إذا اتفق المدين مع آخر على شراء العقار المنزوعة ملكيته اتقاء لخطر المجازفة وسعيا وراء الحصول على ثمن ثابت قدر أنه مناسب لقيمة العقار ويحقق مصلحة الدائنين الذين تعلق حقهم بالتنفيذ بضمان حصولهم على كامل حقوقهم والتزم المشترى بالتدخل فى المزاد والمزايدة حتى يصل الثمن إلى الحد المتفق عليه بحيث إذا اضطر إلى الزيادة فى الثمن فوق هذا المبلغ تكون هذه الزيادة من حقه ولا شأن للمدين البائع بها فإن الدفع ببطلان هذا الاتفاق لمخالفته للنظام العام وانعدام سبب استحقاق المشترى للزيادة عن الثمن المتفق عليه يكون على غير أساس ذلك أن هذا الاتفاق ليس من شأنه الاخلال بحرية المزايدة أو ابعاد المزايدين عن محيطها بدليل أن المتعاقدين قدرا احتمال رسو المزاد على غير المشترى من المدين بثمن يزيد على الثمن المسمى مما يدل على انتفاء فكرة المساس بحرية الزايدة فضلا عن تحقيقه مصلحة المدين دائنيه وإما الادعاء بانعدام سبب المزايدة فمردوده بأن المتعاقد مع المدين أصبح بمقتضى الاتفاق المشار إليه فى مركز المشترى والمدين فى مركز البائع ومن حق المشترى الحصول على الزيادة وسببها القانونى هو العقد المبرم بينهما " (١٩٥٥/١/٢٠ - م ق م - ١٩ - ٤٧٤) .

- هل يجوز تحديد الثمن بالعملة الأجنبية ؟

يجوز تحديد الثمن بعملة أجنبية مع الالتزام بسداد ما يقابلها من العملة المصرية إذ يعتبر الثمن قابلا للتعيين بتحديد سعر الصرف يوم الاستحقاق أو يوم السداد بحسب الأحوال . (مرسى بند ١٠٢)

- يجب أن تتوافر ثلاثة شروط عند تحديد أسس تعيين الثمن :

أولاً : يجب ألا يترك التحديد لمطلق إرادة أحد المتعاقدين ٠السنهورى بند ٢٠٧ وهامشه) إلا أن يقترن ذلك بما يجعل التحديد غير متوقف على محض الإرادة كان يتفق على تخويل البائع تحديد الثمن على اساس ما يدفعه فعلا فى شراء شئ آخر مماثل (غانم ص٧٨ – منصور بند ٢٩ – البدراوى بند ١٣٥ – مرسى بند ١٢٠ – الهلالى وزكى بند ١١٣ – خميس بند ٥٥) وقارن مرقص بند ٩٧ حيث يرى جواز أن الاتفاق على أن يتولى أحد العاقدين تحديد الثمن دون ابطاء وعلى نحو عادل فإن أبطأ أو خالف العدالة جاز للطرف الآخر الالتجاء للقضاء لتحديد الثمن .

ثانياً : ألا يكون الأساس المتفق عليه لتقدير الثمن مبهما كالاكتفاء بالاتفاق على أن يكون الثمن عادلا أو حسب قيمة المبيع (غانم ص٧٨ – السنهورى ص٣٧٠ مرقص ص١٦٥ – مرسى بند ١٠٢) .

ثالثاً : ألا يتيح الأساس لأحد العاقدين التأشير فى تقدير الثمن فلا يجوز الاتفاق على البيع بالثمن الذى يعرضه غير المشترى أو يقبل الشراء به لأن هذا الاتفاق يفتح باب الغش يتواطؤ أحد العاقدين مع الغير للتقدم بالشراء بالثمن الذى يتفق ومصلحته ويعتبر مثل هذا الاتفاق وعدا بالتفضيل يعد بمقتضاه البائع بأن يفضل المشترى على الغير إذا قبل الشراء بالسعر الذى يعرضه الغير (منصور بند ٢٩ – غانم ص٧٨ – السنهورى هامش ص٣٧٠ – مرسى بند ١٠٢ – الهلالى وزكى بند ١١٤) فإذا توافرت هذه الشروط كان للمتعاقدين حرية تحديد أسس تعيين الثمن مادامت هذه الأسس حاسمة فى امكان تعيين الثمن . ويمكن ارجاع هذه الأسس إلى أربعة أنواع أولها يكون الثمن فيه ثمن شراء البائع ، وثانيهما أن يترك التقدير لأجنبى وثالثها أن يكون الأساس هو سعر السوق ، ورابعها أن يكون الأساس هو السعر المتداول فى التجارة أو السعر الذى جرى عليه التعامل وقد نصت على هذا الأساس الأخير المادة ٤٢٤(السنهورى بند ٢٠٨) .

فإذا كان الأساس هو ثمن شراء البائع جاز الاتفاق على أن يكون الثمن هو ثمن شراء البائع أو بأكثر أو بأقل منه بقدر معين أو ثمن التكلفة مع إضافة ربح معين ، أو متوسط الاثمان التى باع بها التاجر فى وقت معين . وفى جميع الأحوال يكون للمشترى أن يثبت أن الثمن الذى بينه البائع يزيد على الثمن الحقيقى ويكون له اثبات ذلك بمختلف الطرق ، ومنها البينة والقرائن (السنهورى بند ٢٠٩) وتعرف هذه الصور من البيع فى الفقه الاسلامى ببيع الامانات وتضم أربعة صور أولها : بيع المرابحة بأن يزيد الثمن قدرا معلوما عن ثمن شراء البائع ، وثانيها : بيع الوضيعة بأن ينقض الثمن قدراً معلوما عن ثمن شراء البائع . وثالثها : بيع التولية حيث يتساوى الثمن مع ثمن شراء البائع ، ورابعها بيع الاشراك وفيها يتم بيع جزء مما اشتراه البائع نظير ما يقابله من ثمن شرائه (يراجع فى تفصيل ذلك السنهورى فى مصادر الحق فى الفقه الاسلامى الجزء الثانى ص١٦٦ وما بعدها وفى الوسيط فى الجزء الرابع بند ٢٠٩) .

وإذا كان الأساس هو تقدير أجنبى وجب أن يتفق الطرفان على الشخص أو الأشخاص الذين يفوضانهم فى تحديد الثمن وأن يتفقا على ما إذا كان التحديد يتم باجماعهم أو بأغلبية آرائهم ، ولا يعتبر الأجنبى المفوض فى تقدير الثمن خبيرا لأن رأى الخبير غير ملزم ، كما لا يعتبر حكما لأن الحكم لا يكون إلا فى نزاع وإنما هو يعتبر وكيلا عن التمعاقدين فيلزمهما تقديره ولا يستطيع أحدهما أن يستقل بعزله ويملك كل منهما التمسك بما وقع فيه الوكيل من غلط أو تدليس أو اكراه (السنهورى بند ٢١٢ – مرسى بند ١٠٥ – خميس ص ١٠٠ وقارن مرقص ص١٦٧) حيث يعتبر تقدير الأجنبى واقعة مادية – والبدراوى ص٢٠٥ - ومنصور ص٥٨ حيث يريان أن الاتفاق على تفويض أجنبى فى تحديد الثمن يعتبر اتفاقا من نوع خاص – والهلالى وزكى هامش ص١١٤ حيث يريان أن هذا الاتفاق يعتبر تفويضا فى تحديد الثمن من حيث قبوله . ويلزم الاتفاق على الأجنبى وتفويضه عند ابرام البيع فإن أرجئ ذلك إلى وقت لاحق لا يعتبر البيع منعقدا إلا من تاريخ الاتفاق على الأجنبى وتفويضه فإن امتنع أحد الطرفين عن ابرام هذا الاتفاق كان مسئولا عن التعويض الطرف الآخر ولكن البيع لا يتم وإذا عزل الطرفان المفوض لم ينعقد البيع إلا بايقافهما على الثمن أو اتفاقهما على تعيين مفوض آخر ، وإذا امتنع المفوض لم يتم البيع ولا يملك القاضى تعيين بديل عنه وكذلك الشأن فيما لو حدد المفوض مع اشتراط اتفاقهم ولو يتم هذا الاتفاق أو امتنع أحدهم وإذا فوض الطرفان أجنبيا فى تعيين آخر لتقدير الثمن فلا يتم البيع إلا بتعيين هذا الأخير . ولا يجوز الاتفاق على تفويض القاضى فى تقدير الثمن لأن القاضى تقتصر مهمته على حسم الخلاف حول العقود دون تكملتها . ويعتبر البيع تاما من تاريخ الاتفاق على تفويض الأجنبى فى تقدير الثمن على النحو المتقدم ولكنه يعتبر معلقا على شرط واقف هو قيام المفوض بالتقدير فإذا تخلف هذا الشرط لأى سبب كامتناع المفوض أو موته أو تعذر قيامه بمهمته اعتبر البيع كأن لم يكن (السنهورى بند ٢١٢ وهوامشه – مرقص بند ١٠١)

وعند تحديد الثمن بسعر السوق يرجع فى تحديد السوق ووقت السعر فيه إرادة المتعاقدين الصريحة أو الضمنية ، فإن لم توجد تحدد مكان وزمان السعر بمكان وزمان التسليم . فإن لم يكن فى مكان التسليم سوق فالمرجع إلى العرف ، فإذا كانت أسعار السوق متغيرة من وقت لآخر تحدد السعر بمتوسط أسعار اليوم ، ولا يقتصر المقصود بالسوق على الأسواق المنظمة وإنما يشمل كل مكان يجرى فيه البيع على نطاق واسع (منصور بند ٣٠ - البدراوى بند ١٣٧ - السنهورى بند ٢١٠) وتشمل هذه الصورة الاتفاق على تحديد السعر بسعر الفتح أو الاقفال فى البورصة ، أو حسب جدول التسعيرة الجبرية عن التسليم (البدراوى بند ١٣٧ - الهلالى وزكى بند ١١٤) .

وقد قضت محكمة النقض بأن " يعتبر البيع على الوجه أو بالكونتراتات صحيحا لأنه لا يختلف عن البيع العادى ألا فى ترك تحديد السعر (الثمن) للسوق أو للبورصة على الأسس التى توضح فى تلك العقود والتى تؤدى إلى تعيينه بلا نزاع " (١٩٥٧/٦/٢٧ - م نقض م - ٨ - ٦٤٣) " . وبأن " عقود البيع تحت القطع تقتضى على ما جرى به قضاء النقض أن يكون للمشترى خيار التغطية مقابل حق البائع فى القطع ويلتزم البائع لذلك أن يوفر للمشترى الوقت الذى يتسع لاجراء عملية التغطية التى تتم بعملية عكسية يجريها المشترى فى بورصة العقود وفى وقت القطع وبسعره وعن مقدار معادل للمقدار الذى طلب البائع قطع سعره كى يأمن المشترى تقلبات الأسعار ومتى تمت التغطية تحقق المشترى مركز قائم فى البورصة قوامه عملية البيع التى يكون قد أجراها فى هذه البورصة " (١٩٦٤/٢/٢٠ - م نقض م - ١٥ - ٢٧١) وبأن " عقود بيع القطن تحت القطع - على ما جرى به قضاء النقض - تقتضى أن يكون للمشترى التغطية مقابل حق البائع فى القطع ويلتزم البائع لذلك بأن يوفر للمشترى الوقت الذى يتسع لاجراء عملية التغطية التى تتم بعملية عكسية يجر بها المشترى فى بورصة العقود فى وقت القطع وبسعره عن مقدار معادل للقدر الذى تم قطعه من البائع كى يأمن تقلبات الأسعار ومتى تمت التغطية تحقق للمشترى مركز قائم فى البورصة قوامه العملية العكسية التى يكون قد أجراها ببورصة العقود ، أما إذا استحال اجراء عملية التغطية لعدم وجود تعامل فعلى فى بورصة العقود فلا يتحقق هذا المركز " (١٩٦٣/٤/١١ - م نقض م - ١٤ - ٥٢٩) . (يراجع فى هذا المشتار محمد عبد العزيز ص١١٠ وما بعدها - السنهورى المرجع السابق - بدراوى - الهلالى وزكى بند ١١٤ ، سليمان مرقص - والمراجع السابق المشار إليها) .

- ثالثاً : أن يكون الثمن حقيقيا

لا يكفى أن يكون الثمن معينا فى العقد بل يجب ايضا أن يكون ثمنا حقيقيا أى جديا وإلا كان كالعدم ، والثمن الحقيقى أو الجدى هو الذى تكون إرادة الطرفين قد اتجهت الى الزام المشترى بأن يدفعه باعتباره مقابلا حقيقيا لانتقال ملكية المبيع اليه

ولا يكون الثمن جديا اذا كان تافها أو صوريا ، الا انه لا يمنع من جدية الثمن ان يكون ثمنا بخسا فكونه كذلك يدخل فى الغبن الفاحش ومع ذلك جديا .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذا كان الظاهر من عقد البيع أنه وقع مقابل ثمن معين وكان منصوصا فيه على أن البائع تبرع لولده المشترى بهذا الثمن وعلى أن المشترى التزم بتجهيز أختيه وبالانفاق عليهما وعلى أمه بعد وفاة أبيه ، واعتبرت المحكمة هذا العقد هبة مكشوفة فإنها لا تكون قد أخطأت فى تكييفه ، فإن مجرد النص على أن الوالد تبرع ، بالثمن يكفى لاعتبار العقد هبة مكشوفة أما ما التزم به الموهوب له فى هذا العقد من تجهيز اختيه ومن الانفاق عليهما وعلى والدته بعد وفاة أبيه فلا يعدو أن يكون مقابلا للهبة ولا يخرج عقدها عن طبيعته (١٩٤٦/٥/٢٢ - م ق م - ٤١ - ٣٥٠) .

- الثمـــن الصـــورى :

هو الثمن الذى لم يقصد الطرفان أن يلتزم به المشترى وأن سمياه فى العقد فإن كان الثمن المسمى فى العقد صوريا ولكنه غير تافه كان العقد هبة مستترة فى عقد بيع ، أما إذا كان الثمن الصورى المسمى تافها أو نص فى العقد على ابرام البائع للمشترى من الثمن أو تبرعه له به كان العقد هبة مكشوفة فيتعين لانعقاده افراغه فى محرر رسمى والا وقع باطلا ، اما اذا سمى الثمن فى العقد كان غير صورى وغير نافد انعقد البيع صحيحا ولو ابرم البائع بعد ذلك المشترى من الثمن أو تبرع له به (السنهورى بند ٢١٠ - مرقص بند ١٠٥ - منصور بند ٢٨ - البدراوى بند ١٤٤ - مرسى بند ٩٩) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : "الثمن الصوري في عقد البيع . ماهيته . الثمن الذي يذكر في العقد مناسبا لقيمة المبيع مع عدم اقتضائه لإبراء البائع المشتري منه أو هبته له مفاده اعتبار البيع غير جدي . أثره . البطلان مؤداه عدم صلاحيته لأن يكون عقدا ساترا لهبة" (الطعن رقم ٤٩٥ لسنة ٧٦ق جلسة ٢٠١٣/٥/١٢) وبأنه "أن التصرف المنجز حال حياة

المتصرف ولو كان من غير عوض ومقصودا به حرمان بعض الورثة ، هو تصرف صحيح متى كان مستوفيا شكله القانونى فإذا كل من المسلم به أن عقد البيع المتنازع عليه قد صدر منجزا ممن هو أهل للتصرف ، ومستوفيا لكل الاجراءات التى يقتضيها القانون فى مثله ، وسجل قبل وفاة المتصرف بزمن طويل ، فهو صحيح سواء اعتبر عقد بيع حقيقى أو هبة يسترها عقد بيع (١٩٣٨/٦/٢٢ - م ق م - ٤٠ - ٣٥٠) وبأنه " متى كان الحكم قد قرر أن العقد الصادر من المورث لزوجته هو عقد بيع عين فيه المبيع والثمن وأن لا عبرة بعدم ذكر قبض الثمن يفيد التزام المشترى بدفع الثمن المسمى ولأن المادة ٤٨ مدنى تجيز أن يكون العقد المشتمل على الهبة موصوفا بعقد آخر وتجعل مناط صحة الهبة المستترة أن يكون العقد الذى يسترها مستوفى الأركان والشرائط القانونية فإن كان العقد الساتر بيعا ولم ينص فيه على ثمن ما أو أبرئ المشترى من الثمن أو وهب له فالعقد هبة لا تصح قانونا إلا إذا كانت حاصلة بعقد رسمى " (١٩٣٨/٦/٩ - م ق م - ١٢ - ٣٤٦) .

وقضت أيضا بأن " تصرف الأب بالبيع المنجز فى عقار يملكه إلى ابنه القاصر يعتبر تصرفا صحيحا ونافذا سواء كان فى حقيقته بيعا أو هبة مستترة فى صورة عقد بيع ، وبتسجيله تنتقل ملكية العقار المبيع إلى القاصر ، ولا يترتب على ثبوت صورية الثمن سوى اعفاء الأب من تقديم حساب عن هذا العقار ومن الحصول على إذن من محكمة الأحوال الشخصية عند تصرفه فيه بصفته وليا شرعيا على ابنه القاصر وذلك بالتطبيق لنص المادة ١٣ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ فى شأن الولاية على المال " (١٩٨٠/٥/١٩ الطعن ١٥٨٩ لسنة ٤٨ق) .

كما قضت بأن " إذ أقامت محكمة الاستئناف قضاءها بنفى صورية العقد وأنه كان بيعا باتا مقابل الثمن المحدد به والذى قبضه البائع فى وقت ابرام العقد على ما خلصت إليه من أقوال الشهود وما اطمأن إليه وجدانها على أسباب سائغة تكفى لحمله ومن ثم فإن ما يثيره الطاعن من نعى باغفال دفاعه الجوهرى المؤسس على رجوع المورث عن وصيته - لا يعدو أن يكون جدلا فى تقدير المحكمة للأدلة مما لا يجوز ابداؤه أمام محكمة النقض " (١٩٨٠/١٢/٢٣ - الطعن ٧٧٢ لسنة ٤٩ق) .

وقضت محكمة النقض في حكم آخر بأن القضاء بصحة ونفاذ الوصية فيما جاوز ثلث التركة في حق من أجازها من الورثة دون الآخرين فقضت بأن "تكييف محكمة الموضوع لعقد البيع بأنه وصية لا بيع وجوب القضاء بصحته ونفاذه في ثلث تركة المتصرف من غير اجازة الورثة م٣٧ ق٧١ لسنة ١٩٤٦ بشأن الوصية لازمه استظهار المحكمة لعناصر التركة بعد سداد الديون دون اعتبار لأساس الدعوى عدم تقيدها بوصف المدعي للحق المطالب به وتكييفها له التكييف القانوني الصحيح وتطبيق حكم القانون عليه نفاذ الوصية فيما زاد عن الثلث شرطه اجازة الورثة اقرار بعض الورثة لتصرف مورثهم أنه بيع وتمسك الآخرون أنها وصية واثباتهم ذلك أثره وجوب اعتباره اجازة من الأولين للوصية فيما زاد عن ثلث التركة وسريانها في حقهم في حدود نصيبهم في التركة دون باقي الورقة نزولا على مبدأ عدم قابلية الصورية للتجزئة" (الطعن رقم ٦٠٥٤ لسنة ٧١ق جلسة ٢٠١٢/٥/٨)

- الثمــن التـافــه :

هو الثمن الذى يصل فى عدم تناسبه مع قيمة المبيع حدا يبعث على الاعتقاد بأن البائع لم يتعاقد للحصول عليه وأن كان قد حصل عليه فعلا كأن يبيع الشخص دارا قيمتها ألفى جنيه بعشرين جنيها ، وفى ذلك يختلف الثمن التافه عن الثمن البخس الذى لا يهبط عدم تناسبه مع قيمة المبيع إلى هذا الحد وإن كان ينطوى على الغبن ومن ثم ينعقد به البيع وإن كان يجوز الطعن فيه بالغبن فى الاحوال التى يجوز فيها ذلك . ورغم ذلك ورغم اختلاف الثمن التافه عن الثمن الصورى غير التافه لا يجعل البيع ساترا لهبة بل يجعله هبة مكشوفة لا تنعقد إلا إذا أفرغت فى محرر رسمى ويلحق بالثمن التافه أن يكون مرتبا مدى حياة البائع يقل عن ريع المبيع إلا إذا ظهر من الظروف أن هذا الريع غير مستقر وعرضه للنقصان ، وأن البائع أراد أن يضمن ايرادا مستقرا (السنهورى بند ٢١٦) .

- الثمــن البخـــس :

تنص المادة ٤٢٥ من القانون المدنى على ما يأتى :

١. إذ بيع عقار مملوك لشخص لا تتوافر فيه الأهلية وكان فى البيع غبن يزيد على الخمس - فللبائع أن يطلب تكملة الثمن إلى أربعة اخماس ثمن المثل .
٢. ويجب لتقدير ما إذا كان الغبن يزيد على الخمس أن يقوم العقار بحسب قيمته وقت البيع .

كما تنص المادة ٤٢٦ على أن :

أ- تسقط بالتقادم دعوى تكملة الثمن بسبب الغبن إذا انقضت ثلاث سنوات من وقت توافر الأهلية أو من اليوم الذى يموت فيه صاحب العقار المبيع .

ثم تنص المادة ٤٢٧ مدنى على أنه " لا يجوز الطعن بالغبن فى بيع ثم كنص القانون بطريق المزاد العلنى) .

وقد قضت محكمة النقض بأن " الثمن البخس ماهيته ما يقل كثيرا عن قيمة المبيع اعتباره ثمنا جديا قصد البائع أن يتقاضاه اعتبار العقد صحيحا ومنجزا معه طلب البائع ابطاله أو تكملة الثمن شرطه وقوع البيع على عقار وكونه صادرا من غير ذي أهلية وأن يزيد الغبن عن الخمس للبائع أن يطلب تكملة الثمن الى أربعة أخماس ثمن المثل م٤٢٥ مدني " (الطعن رقم ٤٩٥ لسنة ٧٦ق جلسة ٢٠١٣/٥/١٢) وبأنه" عدم تناسب الثمن في عقد البيع مع قيمة العقار وقت البيع ولو طان الثمن بخسا لا يجعل تافها ولا يمنع من تنجيز العقد قضاء الحكم المطعون فيه بصورية عقد البيع المطعون فيه بصورية عقد البيع الصادر من مورث المطعون ضدهم الأربعة الأوائل الى الطاعنين صورية نسبية واعتباره وصية لا تنفذ في حق المطعون ضدهم إلا في حدود ثلث التركة استنادا الى تفاهة الثمن المسمى بالعقد وعدم تناسبه مع قيمة العقار الحقيقية مخالفا لقانون وقصور وفساد " (الطعن رقم ٤٩٥ لسنة ٧٦ق جلسة ٢٠١٣/٥/١٢) وبأنه " لا يشترط أن يكون المقابل فى عقد البيع - الثمن - متكافئا مع قيمة المبيع ، بل كل ما يشترط فيه ألا يكون تافها فالثمن البخس يصلح مقابلا لالتزامات البائع وادعاء هذا الأخير بأنه باع بما دون القيمة على علم منه ذلك تخلصا من تعرض الغير له فى الأطيان المبيعة وعجزه عن تسليمها لا يكفى لابطال البيع ألا أن يكون قد شاب رضاءه اكراه مفسد له " (١٩٥١/٢/٨ - م ق م - ١٣ - ٣٤٦) . (يراجع فى هذا المرجع السابق للدكتور سليمان مرقص ص١٦٠ وما بعدها الدكتور السنهور المرجع السابق ص٤٦٠ وما بعدها) .

- للمتعاقدين الحرية فى تحديد الثمن :

الأصل أن المتعاقدين الحرية فى تقدير الثمن غير أن هذه الحرية قد تقيد بالاتفاق أو بالقانون فهى قد تقيد بالاتفاق فى الحالة التى يتفق فيها منتج السلعة أو من حصل على حق توزيعها مع موزعيها على عدم بيعها إلا بسعر معين ويعرف هذا السعر بالسعر المفروض فإن خالف الموزع ذلك صح البيع الصادر منه ولكنه يعتبر مخلا بالتزامه قبل المنتج وهى قد تتقيد بالقانون فى صورة التسعير الجبرى لبعض السلع ولا يسرى هذا التسعير إلا على البيوع التى تبرم فى ظل التسعيرة الجبرية فإذا عدلت فلا يلتزم المشترى إلا بالسعر السائد عند انعقاد البيع وليس عند التسليم وإذا تم البيع بأزيد من السعر الجبرى لم يبطل البيع ولكن يكون للمشترى استرداد الفرق (البدراوى بند ١٥٠) ومن القيود التى يفرضها القانون السعر الالزامى للنقود إذ توجب قبول النقود الورقية وتفرض لها سعرا الزاميا فى الوفاء ومن ثم يقع باطلا شرط الزام المشترى بدفع ما يقابل الثمن ذهبا ويسرى ذلك فى مصر على المعاملات الداخلية والخارجية على السواء . (البدراوى بند ١٥١) .

- دفع البائع دعوى صحة التعاقد بعدم سداد المشترى للثمن :

إذا دفع البائع دعوى صحة التعاقد بإخلال المشترى بالتزامه بسداد الثمن وجب على المحكمة أن تفصل فى ذلك وتكون العبرة بما حل من الثمن حتى تاريخ صدور الحكم طبقاً لما نص عليه فى العقد وذلك لأن " الثمن ركن من أركان البيع التى يجب التثبيت من توافرها قبل الحكم بانعقاده . وما يجريه قاضى الموضوع من هذا التثبيت - فى دعوى صحة التعاقد - يجب عليه أن يورده فى اسباب حكمه ليقوم هذا الايراد شاهدا على أنه لم يغفل أمر هذا الركن من أركان العقد المتنازع فيه ، وليمكن به محكمة النقض من أن تأخذ بحقها فى الاشراف على مراعاة أحكام القانون . فإذا كان الحكم الصادر بثبوت حصول البيع بين طرفين وبالترخيص بتسجيل الحكم ليقوم مقام العقد فى نقل الملكية مجهلا فيه ركن الثمن المقول بأن البيع تم على اساسه فإنه يكون مشوبا بقصور أسبابه متعينا نقضه " (١٩٤٦/٢/٢٨ - م ق م - ١٠٢ - ٦٣٨) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : متى كان المشترى قد رفع الدعوى بطلب صحة التعاقد عن عقد البيع وأسس دعواه على أنه وفى بالتزامه بالثمن وطلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات هذا الوفاء كما دفع البائع الدعوى بعدم وفاء المشترى بكامل الثمن فقضت المحكمة بصحة التعاقد وكان مفهوم ما ذكرته عن ذلك الوفاء أن نظر المحكمة إنما يتعلق بصحة التعاقد فحسب وليس لها أن تتعرض إلى أمر الوفاء أو عدم الوفاء بالالتزامات المترتبة على التعاقد فإنها تكون قد

أخطأت فى فهم القانون خطأ جرها إلى التخلى عن النظر فيما دفع به البائع من عدم وفاء المشترى بكامل الثمن وفيما رد به المشترى من جانبه وأسس عليه دعواه من أنه وفى بالتزامه بالثمن ويكون الحكم قد شابه قصور مبناه الخطأ فى فهم القانون - ذلك أن عقد البيع من العقود التبادلية والبائع لا يجبر على تنفيذ التزامه إذا ما دفع الدعوى بعدم قيام المشترى بتنفيذالتزامه بأنه لم ينقل الملكية حتى يقوم المشترى بتنفيذ ما حل من التزامه" (١٩٥٧/١١/١٤ - م نقض م - ٨ - ٧٨٩ وبنفس المعنى فى ١٩٥٧/٤/٢٥م نقض م - ٨ - ٤٥١) . وبأنه " متى كان الثابت أن المشترى دفع جزءا من ثمن المبيع عند تحرير عقد البيع واتفق على سداد الباقى عند تحرير العقد النهائى وأن البائع تمسك أمام محكمة الموضوع بأن المشترى لم يوف كامل الثمن المستحق فى ذمته فإن الحكم يكون قد خالف القانون إذا قضى بصحة ونفاذ العقد دون أن يقيم الدليل على وفاء المشترى بكامل الثمن كما أنه يكون قد عاره قصور فى التسبيب إذا لم يرد على دفاع البائع فى هذا الخصوص " (١٩٥٧/٤/٢٥ - م نقض م - ٨ - ٤٥١) . وبأنه " ما دامت محكمة الموضوع قد سجلت على المشترى بحق أنه عجز عن اثبات وفائه بالثمن بما يثبت به قانونا فإنه لا يجوز له أن يطلب اجبار البائع على تنفيذ التزاماته التى من شأنها نقل الملكية عن طريق الدعوى المرفوعة بصحة التعاقد أو صحة ونفاذ العقد لأن من حق البائع أن يحبس التزامه هذا حتى يقوم المشترى بتنفيذ ما حل من التزاماته " (١٩٦٧/٣/٣٠ - م نقض م - ١٨ - ٧٤٣) . وبأنه " إذا كانت النصوص الخاصة بالرقابة على عمليات النقد نصوص آمره ومتعلقة بالنظام العام وكان ثمن الأرض المبيعة دينا مستحقا على مدينين فى مصر (الطاعنين) الدائنين فى الخارج (المطعون عليهم الأربعة الأول) محظورا تحويل قيمته إليهم طبقا لأحكام القانون رقم ٨٠ لسنة ١٩٤٧ ، فإن دفعه فى حساب مفتوح لصالحهم " حساب غير مقيم فى مصرف مرخص له بذلك فى مصر ، هو الوسيلة الوحيدة المبرئة لذمة أولئك المدينين ، طالما أن الإدارة العامة للنقد لم تحدد طريقة أخرى بمقتضى تعليمات عامة أو بموافقة خاصة . ولا يعتبر خطاب الإدارة العامة للنقد إلى محامى الطاعنات باستعداد الإدارة للنظر فى تنفيذ الحكم النهائى بعد الفصل فى الاستئناف أو بتقديم اقرار رسمى من البائعين أو وكلائهم باستلامهم كامل ثمن الأرض المبيعة موضوع العقد - موافقة خاصة من الإدارة المذكورة ، لأنه لا يفيد سوى استعداد الإدارة للنظر فى تنفيذ الحكم النهائى بعد صدوره ، و النظر فى الأمر عند تقديم الاقرار الرسمى عن البائعين أو وكلائهم ، وبالتالى فلا يحمل معنى الموافقة الخاصة الواجب ثبوتها قبل الحكم بصحة ونفاذ العقد ، ولا يجعل وفاء الطاعنات بالثمن لمحامى البائعين وفاء مبرئا للذمة " (١٩٨١/١/٨ - الطعن ١٤١٣ لسنة ٤٧) وبأن " عدم تجزئة الالتزام يصح تقريره بإرادة المتعاقدين - وإذن فمتى كان الواقع فى الدعوى هو أن الطاعن اشترى من المطعون عليه قطعتى أرض منفصلتين الواحدة عن الأخرى أفرغا معا فى محرر واحد ، وكان الحكم إذ قضى برفض الدعوى التى اقامها الطاعن يطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع بالنسبة إلى إحدى القطعتين تأسيسا على أن التزامات الطاعن بالنسبة إلى القطعتين واحدة لا تقبل التجزئة وأنه قصر فى الوفاء بها . قد أقام قضاءه على أن الطاعن تعهد بوفاء دين قطعة مما يتبقى من ثمن الثانية وأن نية المطعون عليه واضحة فى هذا من رغبته التخلص من ديونه دفعة واحدة ببيع قطعتى الأرض على السواء لمشترى واحد يكمل من باقى ثمن احداهما ما على الأخرى لنفس الدائن - متى كان الحكم قد أقام قضاءه على ذلك فإن ما ينعاه عليه الطاعن من خطأ فى تطبيق القانون استنادا إلى أنه أوفى إلى المطعون عليه بكامل ثمن القطعة التى طلب الحكم بصحة ونفاذ العقد بالنسبة إليها يكون على غير اساس " (١٩٥١/٣/٢٢ - م نقض م - ٢ - ٤٤٤) .

كما قضت بأن " الحكم برفض دعوى صحة التعاقد لعدم قيام المشترى بالتزامه بدفع كامل الثمن معناه - فى هذه الصورة - رفضها بحالتها وهو لا يمنع المشترى من العودة إلى دعوى صحة التعاقد إذا ما قام بإيفاء البائع بباقى الثمن "(١٩٦٥/١١/٤ - م نقض م - ١٦ - ٩٧٣) .

كما قضت بأن " لا يجوز لغير البائع أن يدفع دعوى صحة التعاقد بتخلف المشترى عن الوفاء بالتزامه بدفع الثمن لأن هذا الدفع هو بذاته الدفع بعدم التنفيذ ولا يقبل إلا من المتعاقد الآخر فإذا كان البائع لم يطعن فيما قضى به الحكم المطعون فيه من اعتبار العرض والايداع الحاصلين من المشترى صحيحين وما رتبه على ذلك من اعتبار الايداع مبرئا لذمة هذا المشترى من الثمن ، فإنه لا يقبل من الطاعن وهو مشترى ثان - الطعن على الحكم المطعون فيه فى هذه الخصوص ما دام البائع قد ارتضاه ولم يطعن فيه " (١٩٦٧/١٢/٢٨ - م نقض م - ١٨ - ١٩٣٢) .

- **هل يجوز للمشترى الوفاء بما حل من الثمن عن طريق ايداعه خزينة المحكمة مباشرة دون أن يسبق هذا الإيداع عرض ؟**

مؤدى نص المادة ٣٣٨ من القانون المدنى أن للمدين الوفاء بدينه عن طريق ايداعه مباشرة دون عرضه على الدائن إذا كانت هناك أسباب جدية تبرر ذلك . فمتى كان الحكم قد أقام قضاءه بصحة إيداع الثمن دون أن يسبقه عرض حقيقى على ما قرره من أن البائع أقام دعواه بفسخ عقد البيع قبل رفع المشترى لدعواه بصحته ونفاذه وأن التزم المشترى بدفع باقى الثمن معلق على التوقيع على العقد النهائى ، وقد امتنع البائع عن التوقيع عليه ، وخلص الحكم من ذلك إلى أن هذين السببين جديان ويبرران هذا الاجراء طبقا للمادة ٣٣٨ من القانون المدنى . فإن هذا الذى ذكره الحكم فى تبرير قيام المشترى بايداع باقى الثمن مباشرة دون عرضه على البائع هو قول مؤدى إلى ما انتهى إليه من اعتبار الإيداع صحيحا (١٩٦٦/١١/١٥ - م نقض م - ١٧ - ١٦٨٩) وبأن " الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع يقوم مقام التوقيع أمام الموثق على عقد البيع النهائى ويحل محله فى التسجيل فإذا كان وفاء باقى الثمن الذى أودعه خزانة المحكمة إلا بعد صدور حكم نهائى بصحة ونفاذ ذلك العقد هو اشتراط صحيح " (١٩٦٦/١١/١٥ - م نقض م - ١٧ - ١٦٨٩) .

- **إذا تمسك البائع بفسخ البيع لعدم سداد الثمن تسرى القواعد العامة فى الفسخ :**

الفسخ المبنى على الشرط الفاسخ الضمنى طبقا ، للمادة ١٥٧ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يخول المدين الحق فى أن يتوقى الفسخ بالوفاء بالدين إلى ما قبل صدور الحكم النهائى فى الدعوى ، ما لم يتبين لمحكمة الموضوع أن هذا الوفاء المتأخر مما يضار به الدائن ، فإنه لا عبرة بقدر ما لم يوف به من التزام المدين عند نظر الدعوى امام محكمة اول درجة ، بل العبرة بما يكون عليه الحال عند الحكم النهائى . (١٩٨١/٦/٢ - الطعن ٤٠٣ لسنة ٤٨ق) . وقد قضى بأن " اعطاء المشترى المتأخر فى دفع الثمن اجلا للوفاء به طبقا للمادة ٢/١٥٧ من القانون المدنى هو - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من الرخص التى أطلق فيها الشارع لقاضى الموضوع الخيار فى ان يأخذ منها بأحد وجهتى الحكم فى القانون حسبما يراه هو من ظروف كل دعوى بغير معقب عليه ، فلا يلزم بتسبيب قضائه بمنح المشترى نظرية الميسرة أو برفض هذا الطلب ، مما لا يقبل معه النعى على الحكم المطعون فيه اقراره للمبررات التى أوردها الحكم المستأنف وعول عليها فى قضائه بالمهلة" . (١٩٨١/٦/٢ - الطعن ٤١٣ لسنة ٤٨ق) . وبأن " الفسخ إذا لم يشترط بنص فى العقد ، فإنه يكون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - طبقا لنص المادة ١٥٧ من القانون المدنى - خاضعا لتقدير قاضى الموضوع ، يحكم به أو يمنح المدين أجلا لتنفيذ التزامه ، وأنه وإن كان الوفاء فى غضون هذا الأجل مانعا من جواز الحكم بالفسخ فإن انقضاء الأجل دون وفاء كامل لا يوجب الحكم بالفسخ حتما ، إذ لا ينطوى منح الأجل فى ذاته على حكم الشرط الفاسخ الذى بموجبه يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه ، وإنما تبقى سلطة قاضى الموضوع التقديرية ، فيظل العقد قائما ، ويكون الوفاء بالالتزام لا يزال ممكنا بعد انقضاء الأجل حتى صدور الحكم النهائى ويكون لقاضى الموضوع تقدير ظروف التأخير فى الوفاء فيقضى بالفسخ أو برفضه" (١٩٨١/٦/٢ - الطعن ٤٠٣ لسنة ٤٨ ق لم ينشر بعد - ويراجع ١٩٧٢/١٠/٢٦ - م نقض م - ١٢٢٠ - ونقض ١٩٦٥/٣/٢٥ - م نقض م - ١٦ - ٤١٤) .

أحكام عامة فى الثمن

١. مؤدى نص المادة ٣٠٠ من القانون المدنى أن الأصل فى حالة تعدد الدائنين دون تضامن أن الالتزام ينقسم عليهم بحكم القانون كل بقدر المتفق عليه أو بالقدر الذى يعنيه القانون - ولا يستطيع كل دائن أن يطالب المدين ألا بنصيبه أو يطلب الفسخ لعدم الوفاء بنصيب غيره إلا إذا انصرفت نية المتعاقدين إلى عدم تجزئة الصفقة . وإذا كان الثابت من عقد البيع تعدد البائعين - الدائنين بالثمن وقد تحددت فيه المساحة التى باعها كل منهم وثمن الفدان فيما يخص المبلغ وثمن مغاير فيما يخص القاصرين - وكان يبين من الحكم المطعون فيه أن الطاعنين أقاما الدعوى بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ ١٩٧٠/٥/٢٠ عن القدر المبيع بأكمله ومساحته ٣٤ فدان ١٨ ط ٩ س وأنهما أوفيا بالثمن جميعه إلا فيما يتعلق بفرق السعر عن مساحة القاصرين - وأقام المطعون عليهم دعوى الفسخ عن جميع المساحة لعدم وفاء الطاعنين بباقى الثمن فكان يتعين على المحكمة أن تعرض لبحث دعوى الطاعنين ودعوى المطعون عليهم فى حدود المقدار الذى يخص باقى البائعين الموفى لهم بثمن أنصبتهم لأنه يدخل فى نطاق ما هو مطروح عليها بغير حاجة إلى أن يعدل الطاعنان طلبهما إلى القدر الأقل " (نقض مدنى جلسة ١٩٨١/٤/١٦ لسنة ٣٢ عدد أول ص١١٤٤) .

٢. من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يشترط لاستعمال الدفع بعدم التنفيذ تطبيقا لنص المادة ١٦١ من القانون المدنى أن يكون الالتزام الذى يدفع بعدم تنفيذه مستحق الوفاء أى واجب التنفيذ حالا ، فإذا كان العقد يوجب على أحد العاقدين أن يبدأ بتنفيذ التزامه قبل المتعاقد الآخر فلا يحق للمتعاقد المكلف بالتنفيذ أولا أن يدفع بهذا الدفع . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٢/٥/٢٣ لسنة ٣٣ جزء أول ص٥٦٦) .

٣. متى كان الثابت أن المشترى دفع جزءا من ثمن المبيع عند تحرير عقد البيع واتفق على سداد الباقى عند تحرير العقد النهائى وأن البائع تمسك أمام محكمة الموضوع بأن المشترى لم يوف كامل الثمن المستحق فى ذمته . فإن الحكم يكون قد خالف القانون إذا قضى بصحة ونفاذ العقد دون أن يقيم الدليل على وفاء المشترى بكامل الثمن . (نقض مدنى جلسة ١٩٥٧/٤/٢٥ لسنة ٨ ص ٤٥١) .

٤. لما كان مناط اعتبار ما يودعه المشترى خزانة المحكمة من مبالغ للوفاء بباقى الثمن مبرئا لذمته ألا يتعلق صرف هذه المبالغ على شرط لا يحق له فرضه ، لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعنين تمسكا أمام محكمة الموضوع بأنهما قاما بالوفاء بكامل الثمن المتفق عليه بأن دفع أولهما إلى مصلحة الضرائب وهيئة التأمينات الاجتماعية مبلغ ٧٣٤٥ جنيها تنفيذا للحجزين الاداريين المشار إليهما - فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه وشابه قصور فى التسبيب . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٨/٣/٢٢ الطعن رقم ٢٦٩٩ لسنة ٥٦ق) .

٥. من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه فى العقود الملزمة للجانبين إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به - وأن المشرع أجاز تطبيقا لهذا الأصل فى الفقرة الثانية من المادة ٤٥٧ من القانون المدنى للمشترى ما لم يمنعه شرط فى العقد أن يحبس الثمن إذا خيف على المبيع أن ينزع من يده وذلك ما لم يكن قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته له أو كان فى العقد شرط يمنعه من استعماله - وقضاء هذه المحكمة قد جرى على أن تقدير جدية السبب الذى يولد الخشية فى نفس المشترى من نزع المبيع من تحت يده يعتبر من الأمور التى يستقل بها قاضى الموضوع ولا رقابة عليه فى ذلك من محكمة النقض متى أقام قضاءه على أسباب سائغة . (نقض مدنى جلسة ١٩٨١/٤/٢٢ لسنة ٣٢ عدد أول ص١٢١٢) .

٦. أحقية البائع لاقتضاء باقى الثمن المبيع وحق المشترى فى حبسه وجهان متقابلان لشئ واحد والقضاء بأحقية البائع لباقى الثمن وبالزام المشترى بأدائه يندرج فيه حتما القضاء بأن المشترى لا يحق له أن يحبسه وتكون دعوى المشترى بأحقيته فى حبسه خشية استحقاق المبيع كله أو بعضه للغير عودة لا تجوز إلى ذات النزاع الذى حاز انقضاء السابق فيه قوة الأمر المقضى وإلا انقلب دفعه بعدم تنفيذ التزامه إلى دفع بعدم تنفيذ الحكم الصادر ضده . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٤/٢/١١ للسنة ٢٥ ص ٣٢٧) .

٧. الثمن وإن كان يعتبر ركنا أساسيا فى عقد البيع إلا أنه ومع ما يستفاد من نص المادتين ٤٢٢ ، ٤٢٤ من القانون المدنى لا يشترط أن يكون معينا بالفعل فى عقد البيع بل يكفى أن يكون قابلا للتعيين باتفاق المتعاقدين صراحة أو ضمنا على الأسس التى يحدد بمقتضاها فيما بعد . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/١/٢٨ لسنة ٣١ ص ٢١٨) .

٨. عدم دفع المشترى الثمن لا يتعارض مع تنجيز عقد البيع موضوع الدعوى إذ التصرف بالبيع المنجز يعتبر صحيحا سواء أكان العقد فى حقيقته بيعا أو هبة مستترة فى صورة عقد بيع استوفى شكله القانونى . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٣/٢/٦ لسنة ٢٤ عدد أول ص ١٥١) .

٩. الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع يقوم مقام التوقيع أمام الموثق على عقد البيع النهائى ويحل محله فى التسجيل - فإذا كان الوفاء بباقى الثمن معلقا على التوقيع على العقد النهائى فإن اشتراط المشترى ألا يصرف البائع باقى الثمن الذى أودعه خزانة المحكمة إلا بعد صدور حكم نهائى بصحة ونفاذ ذلك العقد هو اشتراط صحيح . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٦/١١/١٥ لسنة ١٧ عدد ثالث ص١٦٨٨) .

١٠. تعليق دفع باقى الثمن على توقيع البائع على عقد البيع النهائى وامتناع البائع عن التوقيع ولجوء المشترى لدعوى صحة ونفاذ العقد جواز إيداع الثمن دون عرضه على البائع لرفع الأخير دعوى فسخ لهذا البيع قبل رفع المشترى دعوى صحة التعاقد هذا الإيداع صحيح وله ما يبرره عملا بالمادة ٣٣٨ مدنى . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٦/١/١٥ لسنة ١٧ عدد ثالث ص١٦٨٨) .

١١. مفاد نص المادة ٢/٤٥٧ من القانون المدنى أن المشرع أجاز للمشترى الحق فى حبس الثمن إذا تبين وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من يده . فمجرد قيام هذا السبب لدى المشترى يخول له الحق فى أن يحبس ما لم يكن قد أداه من الثمن ولو كان مستحق الأداء حتى يزول الخطر الذى يهدده . وذلك ما لم يكن قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته له أو كان فى العقد شرط يمنعه من استعماله - فعلم المشترى وقت الشراء بالسبب الذى يخشى معه نزع المبيع من يده لا يكفى بذاته للدلالة على نزوله عن هذا الحق لأنه قد يكون محيطا بالخطر الذى يتهدده ويكون فى نفس الوقت معتمدا على البائع فى دفع هذا الحظر قبل استحقاق الباقى فى ذمته من الثمن ما دام أنه لم يشتر ساقط الخيار . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٠/٤/١٤ لسنة ٢١ عدد ثان ص٦٠٤) .

١٢. إذ اتخذ الحكم المطعون فيه من عجز المشترين عن اثبات أدائها الثمن قرينة على أن العقد يخفى وصية - فإنه يكون قد استند إلى قرينة فاسدة فى خصوصية هذه الدعوى لأن المطعون ضدها (البائعة) هى التى يقع على عاتقها عبء اثبات صورية ما ورد فى العقد من أنها اقتضت الثمن المسمى فيه . (نقض مدنى جلسة ١٩٧١/١/٥ لسنة ٢٢ عدد أول ص٣) .

١٣. الأصل أن حجية الشئ المحكوم فيه لا تلحق إلا بمنطوق الحكم ولا تلحق بأسبابه إلا ما كان منها مرتبطا بالمنطوق ارتباطا وثيقا فيها فصل فيه الحكم بصفة صريحة أو بصفة ضمنية حتمية سواء فى المنطوق أو فى اسباب التى لا يقوم المنطوق بدونها - ومن ثم فإن ما لم تنظر فيه المحكمة بالفعل لا يمكن أن يكون موضوعا لحكم يحوز قوة الأمر المقضى - ولما كان الحكم الصادر بصحة ونفاذ العقد لم يفصل فى أمر الباقى من ثمن المبيع بل تركه دون البت فيه - فإن حق البائع فى المطالبة بباقى هذا الثمن يظل قائما - وكذلك يبقى لهم حقهم فى طلب أعمال الآثار المترتبة على عدم الوفاء به والمطالبة بفسخ العقد جزاء عدم تنفيذ هذا الالتزام دون أن يؤثر فى قيام هذا الحق صيرورة حكم صحة ونفاذ العقد نهائيا لاختلاف دعوى صحة العقد عن دعوى الفسخ المذكور سببا وموضوعا . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦ لسنة ٢١ عدد أول ص٣٦٤) .

١٤. لئن كان الحكم المطعون فيه قد أورد فى اسبابه أن الثمن هو ٤١٠ جنيها خلافا لما جاء فى العقد إلا أنه لما كان الثابت من الحكم أن الثمن قد دفع إلى الطاعن البائع فلا يعدو هذا أن يكون خطأ ماديا انزلق إليه الحكم لا يؤثر فى سلامة قضائه مما يكون معه النعى عليه فى هذا الخصوص غير منتج . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٧/٢/٢٢ لسنة ٣٨ عدد أول ص٥٠٥) .

١٥. التزام المشترى بدفع الثمن فى عقد البيع يقابله التزام البائع بنقل الملكية إلى المشترى - فإذا وجدت أسباب جدية يخشى معها ألا يقوم البائع بتنفيذ التزامه بأن يكون غير مالك للعقار المبيع - كان من حق المشترى أن يقف التزامه بدفع الثمن حتى يقوم البائع من جهته بتنفيذ التزامه . ولما كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن الطاعن لم يسجل عقد مشتراه من المالكين الأصليين حتى يستطيع بدوره نقل ملكية العقار المبيع إلى المطعون ضده . بل ظل هذا العقار على ملك المالكين الأصليين مع قيام خطر التصرف فيه إلى الغير بعقد مسجل مما يهدد المطعون ضده نزعه من تحت يده - لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ انتهى فى قضائه إلى أن من حق المطعون ضده حبس باقى الثمن حتى يقوم الطاعن بتسجيل عقد شرائه من المالكين الأصليي لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٤/٢/٢٥ لسنة ٢٥ ص١٢٧٨) .

١٦. إذا كان اقتضاء البائع لباقى الثمن مشروط بأن يكون قد أوفى بالتزامه بتطهير العين المبيعة من كافة ما عليها من حقوق - فإن ما انتهى إليه الحكم المطعون فيه من عدم الاعتداد بايداع المشترى لباقى الثمن - لتعلق الصرف على القيام بتطهير العين - قول لا يصادف صحيح القانون ذلك أنه متى كان للمشترين الحق فى حبس الباقى من الثمن - فإنهما إذا ما قاما بايداعه مع اشتراط تطهير العين المبيعة من التسجيلات قبل صرفه إلى البائع فإن هذه الايداع يكون صحيحا ويترتب عليه آثاره القانونية فتبرأ ذمتهما من الباقى عليهما من الثمن . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٠/٤/١٤ لسنة ٢١ عدد ثن ص ٦٠٤) .

الصـــوريــة

تنص المادة ٢٤٤ على أن " إذا أبرم عقد صورى فلدائنى المتعاقدين وللخلف الخاص متى كانوا حسنى النية أن يتمسكوا بالعقد الصورى ، كما أن لهم أن يتمسكوا بالعقد المستتر ويثبتوا بجميع الوسائل صورية العقد الذى أضر بهم . وإذا تعارضت مصالح ذوى الشأن فتمسك بعضهم بالعقد الظاهر وتمسك الآخرون بالعقد المستتر ، كانت الأفضلية للأولين " .

- المقصــــود بالصــورية :

يقصد بالصورية أن يتفق الطرفان على اجراء تصرف ظاهر غير حقيقى يخفى حقيقة العلاقة بينهما ، أو هى اصطناع مظهر كاذب فى تكوين تصرف قانونى فهى تتضمن مهما كان الشكل الذى تتخذه وجود اتفاق خفى يزدوج بالاتفاق الظاهر ليعدم أو يغير أو ينقل أثاره (جمال ذكرى بند ٤١٦) فهى على هذا النحو تتميز عن التدليس المعيب للرضا فى أنها تقوم على تواطؤ الطرفين فلا يغش أحدهما الآخر كما تتميز عن التزوير لأن كلا الطرفين عالم بها ومن ثم لا يجوز الطعن فى عقد بالتزوير لصوريته ، وهى تتميز عن التحفظ الذهنى فى أنه يستقل به أحد العاقدين باظهار إرادة وابطائه أخرى ، وهى تختلف عن الاتفاق اللاحق على تعديل عقد سابق أو العدول عنه إذ فى هذه الحالة يوجد عقدان حقيقيان وهى تنتفى كلما وجد عقد جدى ولو كان طرفاه قصدا به الوصول إلى غرض آخر فوق الغرض المباشر من العقد كتصرف المدين تصرفا جديا اضرارا بدائنيه ، وهى لا تقوم إذا أفصح الطرفان فى العقد الظاهر عن العقد المستتر كالشأن فى البيع مع التقرير بالشراء عن الغير لأن شرط الصورية أن يبقى العقد المستتر الحقيقى سرا بين الطرفين . (السنهورى بند ٦١٥) وإذا كان أكثر ما تكون الصورية فى العقود إلا أنها قد تكون فى التصرف من جانب واحد إذا كان موجها إلى شخص معين كالتنازل عن حق عينى أو الأبراء من دين كما قد تكون فى أحكام رسو المزاد (السنهورى بند ٦٦ - غانم بند ٨٦ - ويراجع الدكتور أحمد مرزوق فى رسالته عن نظرية الصورية فى التشريع المصرى ص٥ وما بعدها وص٨٩ وما بعدها) .

- اختلاف دعوى الصورية عن الدعوى البوليصية :

بمقتضى المادة ١٤٣ من القانون المدنى (قديم) يجوز للدائن أن يطعن على تصرف مدينه لإبطاله أما بالدعوى البوليصية وأما بدعوى الصورية . والدعويان وأن كانتا تتفقان من ناحية أن اساس ابطال التصرف فيها هو الاضرار بالغير إلا أنهما تختلفان من حيث توجيه الطعن ومن حيث الغرض . ففى الدعوى البوليصية يكون الطعن على التصرف من ناحية جديته ، ويكون الغرض من الطعن إعادة ملك المدين إليه لامكان التنفيذ عليه واستيفاء الدائن حقه أما فى دعوى الصورية فالطعن يكون بعدم جدية التصرف لمحو العقد الظاهر وإزالة كل أثر له ، تقرير أن العين لم تخرج من يد المدين بحيث إذا كان قد تلقاها عنه آخر أو نفذ عليه دائن له كان ذلك صحيحا . وإذن فلمن يطعن على التصرف أن يتخير من هاتين الدعويين الدعوى التى يتحقق بها غرضه . فإن كان قد اختار الدعوى بالصورية ، ورأت المحكمة صحة دعواه وقضت له بطلباته ، وكانت مع ذلك قد عرضت فى أثناء البحث إلى الدعوى البوليصية وتكلمت عنها فذلك منها يكون تزيدا لا يستوجب نقض الحكم . ثم أن لمدعى الصورية أن يضم إلى طلب ملكيته للأرض موضوع الدعوى طلب ابطال التصرف الذى حصل فيها . وفى هذه يكون الحكم بثبوت الملك للمدعى وبابطال التصرف لثبوت صوريته سليما ، ثم أنه إذا كان الحكم مؤسسا على الصورية فإن البحث فى اسبقية دين نازع الملكية (الطاعن بالصورية) على التصرف لا يكون له محل" (١٩٤٠/١٢/١٢ - م ق م - ٣ - ٧٥٧ وراجع حكمها الصادر فى ١٩٥٤/٦/١٠ - م ق م - ٦ - ٧٥٧) . وبأنه " لمن يطعن على التصرف بالبيع الخيار بين استعمال دعوى الصورية أو الدعوى البوليصية حسبما يتحقق بأيهما غرضه فإن كان قد اختار الدعوى بالصورية ورأت المحكمة صحة دعواه وقضت غرضه فإن كان قد اختار الدعوى بالصورية ورأت المحكمة صحة دعواه وقضت له بطلباته وكانت مع ذلك قد عرضت فى اثناء البحث إلى الدعوى البوليصية وتكلمت عنها فذلك منها يكون تزيداً " (١٩٧٩/٢/٢٨ الطعن رقم ٣٦٨ لسنة ٤٥ق) . وبأنه " العلة فى وجوب أن يطعن الدائن بدعوى الصورية أولا حتى إذا أخفق فيها كان له أن يطعن بدعوى عدم نفاذ التصرف بما لا يتفق مع الدفع بالصورية بعد ذلك بحيث يجوز للدائن فى الدعوى الواحدة أن يطعن فى تصرف مدينه بالصورية وبدعوى عدم نفاذ التصرف معا على سبيل الخبرة فيحاول اثبات الصورية أولا ثم ينتقل إن هو أخفق فيها إلى عدم النفاذ " (١٩٧٧/٥/٤ فى الطعن ٥ لسنة ٤٣ق) .

- أنـــواع الصـــورية :

الصورية قد تكون مطلقة ، وقد تكون نسبية ، والأخيرة قد يكون بطريق التستر ، وقد تكون بطريق المضادة وقد تكون بطريق التسخير . ويقصد بالصورية المطلقة التى تتناول وجود التصرف ذاته فيكون التصرف الظاهر لا وجود له فى الحقيقة ولا يخفى تصرفا آخر حقيقيا والصورية بطريق التستر تتناول نوع العقد أى تكيبفه دون وجوده كالحال فى ستر الهبة وهى التصرف الحقيقى الخفى فى صورة عقد بيع ظاهر ، والصورية بطريق المضادة لا تتناول وجود العقد ولا تكييفه وإنما تتناول ركنا فيه أو شرطا من شروطه كالبيع الذى يذكر فيه ثمن أقل أو أكبر أو تغيير تاريخ العقد ، أما الصورية بطريق التسخير فتتناول شخصية أحد المتعاقدين ويقصد بها اخفاؤها تحت اسم شخص آخر يظهر فى العقد أما إذا كان الاتفاق قد تم بين العاقد الحقيقى وبين الغير الذى يظهر اسمه بدلا منه فى العقد دون أن يعلم بذلك الطرف الآخر فى العقد ، فهذه هى صورة الاسم المستعار وهى صورة من صور الوكالة حيث يعير الوكيل اسمه إلى الموكل فى التصرف الذى يبرمه لصالح الأخير فيكون التصرف جديا نافذا بين الوكيل والمتصرف معه ولكن اثاره تنصرف الى الموكل فى خصوص علاقة هذا الأخير بالوكيل (يراجع التعليق على المادتين ١٠٦ ، ٧١٣ - ويراجع فيما تقدم السنهورى بند ٦٠٩ حتى ٦١٣ - جمال زكى بند ٤١٦ - غانم بند ٨٥ - الدكتور أحمد مرزوق فى رسالته عن نظرية الصورية فى التشريع المصرى ص١٠٠ وما بعدها) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : الصورية النسبية التى تخفعلى اخفاء الرهن وراء البيع تعد تحايلا على القانون يترتب عليه بطلان البيع طبقا للمادة ٤٦٥ من القانون المدنى . وهذه الصورية النسبية لا تنتفى بانتفاء الصورية المطلقة أو بتخلف شروط الدعوى البوليصية كلها أو بعضها لاختلافها عنهما أساسا وحكما . فمتى كان الحكم المطعون فيه قد قصر ببحثه عن ما تمسك به الخصم من أوجه دفاع تتعلق بصورية عقد البيع صورية مطلقة بالتواطؤ بين طرفى هذا العقد للأضرار بحقوقه وأغفل بحث دفاع الخصمان اخفاء الرهن وراء البيع مع أنه دفاع جوهرى لو صح لتغير وجه الرأى فى الدعوى . فإن الحكم يكون قاصرا فى التسبيب بما يبطله ويستوجب نقضه . (١٩٦٦/١٢/٦ - م نقض م - ١٧ - ١٧٧٠) .

وبأنه " صورية تاريخ العقد صورية نسبية تنصب على التاريخ وحده فلا تتعداه إلى العقد ذاته . فإذا كان الحكم قد أقام قضاءه بصحة ونفاذ العقد على أسبقية تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى على تاريخ تسجيل عقد الطاعن ولم يعول على تاريخ عقد المدعى فإن صورية تاريخ هذا العقد لا أثر لها فى الدعوى" (١٩٦٦/٣/٢٤ - م نقض م - ١٧ - ٧٢٣) .

وبأنه " متى كان الحكم إذ قضى برفض دعوى بطلان البيع الصادر من الطاعن إلى المطعون عليه الأول أقام قضاءه على انتفاء الصورية المطلقة بناء على ما ثبت للمحكمة من أن للعقد المطعون فيه كيانا حقيقيا ، ولم يتعرض لما تمسك به الطاعن من أن الوصف الحقيقى لهذا العقد هو أنه ليس بيعا كظاهر نصوصه وإنما هو رهن مستتر للأطيان المبنية فيه تأمينا لما عساه أن يدفعه عنه المطعون عليه الأول مما يفيد أن الطاعن إنما أسس دعواه على الصورية النسبية دون الصورية المطلقة ، فإن هذا الحكم يكون قد أخطأ فى تكييف الدعوى وشابه القصور " (١٩٥٤/٣/١١ - م ق م - ٦٤ - ٧٦٥) وبأنه " إذا كان يبين من الوقائع التى أثبتها الحكم المطعون فيه أن الطاعنين اقروا بصدور البيع فعلا من البائع وانحصر النزاع فى شخص المشترى دافع الثمن إذ تمسكوا بأنه هو مورثهم بينما تمسكت المطعون عليها بظاهر العقد وإنها هى التى قامت بأداء الثمن فإن هذا النزاع القائم حول شخصية المشترى لا يستقيم معه القول بأن العقد منعدم لصوريته صورية مطلقة " (١٩٦١/٣/٢٣ - م نقض م - ١٢ - ٢٦٠) . وبأنه " لا يجوز التمسك لأول مرة أمام محكمة النقض بأن صورية عقد البيع محل النزاع هى صورية نسبية ولا تعدو ستر التبرع الذى كان مقصودا بهذا العقد " (١٩٥٦/٦/٧ - م نقض م - ٧ - ٧٠١)

- مناط حجية الحكم برفض دعوى الصورية المطلقة على دعوى الصورية النسبية:

وقد قضت محكمة النقض بأن "صورية العقد صورية مطلقة اختلافها عن الصورية النسبية التي تقوم على إخفاء الرهن أو البيع . مؤداه . الحكم في الدعوى الأولى بالرفض عدم حيازته قوة الأمر المقضي في الدعوى الثانية . علة ذلك . اختلاف موضوع الدعويين . اعتداد الحكم المطعون فيه بحجية الحكم الأول استنادا الى وحدة موضوع الدعويين خطأ ومخالفة للقانون" (الطعن رقم ٢٦٤٥ لسنة ٧١ق جلسة ٢٠١٣/٢/٢٥)

- ومن حالات الصورية المطلقة :
- البيع بقصد الإضرار بالدائن في ضمان تحصيل دينه من المدين البائع :

وقد قضت محكمة النقض بأن "إن الدعوى بطلب بطلان عقد البيع على أساس أنه تم على سبيل التواطؤ وبإجراءات صورية بقصد الإضرار بالدائن في ضمان تحصيل دينه من المدين البائع وإن وصفت بأنها دعوى بطلان إلا أنها في حقيقتها وبحسب المقصود منها إنما هى دعوى بطلب تقرير صورية هذا العقد صورية مطلقة " (الطعن رقم ٤٢٧٠ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠١٣/٦/٥)

- لا توجد الصورية إلا إذا كانت إرادة الطرفين لم تنصرف فى أى وقت أنصرافاً جدياً إلى التصرف الظاهر :

إذا كانت الصورية تفترض وجود تصرف ظاهر وآخر مستتر لمحوه أو تعديله ، فلا توجد الصورية إلا إذا كانت إرادة الطرفين لم تنصرف فى أى وقت انصرافا جديا إلى التصرف الظاهر ، وإنما كانت متجهة من بادئ الأمر إلى محو أثاره أو التعديل فيها فإن لازم ذلك أن يكون كل من التصرفين متعاصرين ولو لم يحرر الاتفاق المستتر إلا فى وقت لاحق ، أما إذا أبرم الطرفان عقدا جديا ثم اتفقا بعد ذلك على العدول عنه أو التعديل فيه فإن ذلك يعتبر اتفاقا جديدا لا تتحقق به الصورية (غانم بند ٨٦) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : " إذا استخلص الحكم المطعون فيه مما أورده الخبير فى تقريره أن الاقرار اللاحق للعقد محل الدعوى الموصوف بأنه عقد بيع بات إنما ينصب على هذا العقد واستنتج الحكم من عبارات هذا الاقرار - بما لا خروج فيه على المعنى الظاهر لها - أن العقد وأن كان فى ظاهره بيعا ألا أن طرفيه قصدا به فى الحيقيقة منذ البداية إلى أن يكون ساتر لرهن حيازى فإن الحكم لا يكون قد أخطأ ، إذ يكفى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - فى اعتبار الاقرار المذكور ورقة ضد توافر المعاصرة الذهنية التى تربطه بالعقد وان اختلف تاريخهما " (١٩٧٤/٤/٩ - م نقض م - ٢٥ - ٦٥٨) .

- هل تصرف المالك لأولاده استجابة لقانون الاصلاح الزراعى يعد صورياً ؟

تصرف المورث فى الأطيان الزائدة إلى أولاده استجابة لقانون الاصلاح الزراعى لا يعد بيعا صوريا ، ومن ثم فإن القول بعدم تحميل التركة ريع تلك الأطيان باعتباره دينا عليها ، يكون على غير أساس " (١٩٧٢/١١/٢٩ - م نقض م - ٢٣ - ١٢٩٥) .

- الصورية ترد على الأحكام :

الصورية كما تكون فى العقد يصح ان تتصور فى الأحكام وبخاصة مرسى المزاد التى لا تتعدى مهمة القاضى فيها مجرد مراقبة استيفاء الاجراءات الشكلية ثم ايقاع البيع لمن يظهر أن المزاد رسا عليه " (١٩٤١/١٢/١١ - م ق م - ٤٨ - ٧٦٣) .

- أثــر الصــورية :

الصورية ليست بذاتها سببا للبطلان أو الابطال إذ التصرف الصورى غير موجود ، فيقتصر أثرها فى حالة الصورية المطلقة على اعتبار أن تصرفا لم يبرم بين الطرفين ، وفى حالة الصورية النسبية على الاعتداد بالتصرف الحقيقى فهو الذى يكون محل البحث من حيث شروط الانعقاد والصحة والنفاذ فإذا أخفى المتعاقدان الهبة فى صورة عقد بيع لم يكن ذلك سببا لبطلان تعاقدهما وإنما ينحصر أثره فى إجراء أحكام الهبة على التصرف دون أحكام البيع . وتكون العبرة إذن من حيث المشروعية والبطلان بالتصرف الحقيقى المستتر فإذا كان العقد الظاهر يخفى عقدا مخالفا للقانون كان هذا العقد الأخير باطلا ولكن هذا البطلان لا يرجع إلى الصورية وإنما يرجع إلى انزال حكم القانون على العقد الحقيقى الذى اتجهت إليه إرادة العاقدين ، ولذلك فإن البطلان لا ينال العقد الحقيقى المستتر ما دام مشروعا (غانم بند ٧٨ - السنهورى بند ٦١٨ ، ٦١٩ وراجع فيه تطور اختلاط الصورية بالغش - جمال زكى بند ٤١٧ - مرقص بند ٦٩٧) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : الدعوى بصحة ونفاذ العقد - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة هى دعوى موضوعية تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية ، وهو ما يقتضى أن تبحث المحكمة فيها موضوع العقد وصحة البيع وتتحقق من استيفائه الشروط اللازمة لانعقاده وصحته ، ويتسع لبحث كافة ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد أو انعدامه وصحته أو بطلانه ومنها أنه صورى صورية مطلقة ، فمن شأن هذه الصورية أن صحت أن ينعدم بها وجود العقد قانونا وهو ما يحول دون الحكم بصحته ونفاذه ، إذا كان للمشترى الذى لم يسجل عقده أن

يتمسك - باعتباره من العين - بصورية التصرف الصادر من البائع له إلى مشتر آخر صورية مطلقة ولو كان التصرف مسجلا ليتوصل بذلك إلى محوه من الوجود ليحكم له هو بصحة عقده " (١٩٧٨/١١/٢٩ - فى الطعن رقم ٧١٢ لسنة ٤٥ق) . وبأنه " إذ كان المطعون فيه قد قضى بصورية التفاسخ - عن عقد البيع الأول - الذى تضمنه عقد الصلح المبرم بين طرفى هذا العقد . بعد أن بحث أركان عقد البيع المذكور وشروطه وتحقق من صحته وتوافر أركانه ونفاذه بين عاقديه ، فإنه يكون ذلك قد قضى ضمنا بصحة ذلك العقد ، الذى رتب عليه القضاء بصحة عقد البيع الثانى الصادر من المشترية الأولى إلى المشترى الأخير . (١٩٧١/٣/١٨ - م نقض م - ٢٢ - ٣٤٧) . وبأنه " إذ كان الحكم المطعون قد انتهى إلى اعتبار عقد الطاعنين - المشترين الآخران - صوريا صورية مطلقة ، فإن مؤدى ذلك ألا يكون لهذا العقد وجود فى الحقيقة ، وبالتالى فلم يكن هناك ما يدعو الشفعاء إلى توجيه طلب الشفعة إلى الطاعنين عملا بنص المادة ٩٣٨ من القانون المدنى ولا على الحكم أن هو لم يتعرض لدفاع الطاعنين فى هذه الخصوص " (١٩٧٠/٤/١٤ - م نقض م - ٢١ - ٦١٨) . وبأنه " إذ يبين الحكم المطعون فيه أن المحكمة انتهت فى حدود سلطتها التقديرية إلى أن عقد مورث الطاعنين صورى صورية مطلقة وأن الأطيان التى وضع اليد عليها استنادا إلى هذا العقد لا زالت باقية على ملك المطعون عليها الثانية البائعة صوريا ورتب على ذلك انتفاء نية الملك لدى الطاعنين ومورثهم من قبل فإنه يكون قد التزم صحيح القانون إذ أن وضع اليد فى هذه الحالة لا يعدو أن يكون مظهرا من مظاهر ستر الصورية ولا يؤدى إلى كسب الملكية مهما طالت مدته " (١٩٧٦/٣/٢٣ - م نقض م - ٢٧ - ٧٢٨) وبأنه " إذا كان الحكم المطعون فيه قد أورد الأدلة السائغة التى تؤدى إلى صورية عقد الطاعن صورية مطلقة وانتهى إلى القول بأن لا محل للمفاضلة بين هذا العقد الباطل وبين عقد المطعون عليها إذا لا تتأتى المفاضلة إلا بين عقدين صحيحين ، فإنه يكون قد رد ضمنا على ما أثاره الطاعن بشأن صورية عقد المطعون عليها مطرحا هذا الوجه من دفاعه " (١٩٧٣/٦/٢٦ - م نقض م - ٢٤ - ١٩٦٧) . وبأنه " قبول طلب بطلان الاجراءات - فى التنفيذ العقارى - يتوقف على قبول استحقاق العقار . وإذ رفض الحكم المطعون فيه هذا الطلب الأخير لصورية عقد البيع الصادر لمورث الطاعن فإنه ينبنى على ذلك انتفاء صفة الحائز عنه وعدم احقيته فى طلب بطلان الاجراءات " (١٩٧١/٦/١٠ - م نقض م - ٢٢ - ٧٤٨) .

- هـل للبـاعث تأثـير علـى الصـورية ؟

مؤدى عموم نص المادة ٢٤٤ من القانون المدنى أن المناط فى جواز تمسك الغير بالعقد الظاهر الصورى هو حسن نيته ولا يعتد فى ذلك بالباعث على الصورية سواء كان مشروعا أم غير مشروع وعلة ذلك أن أجازة التمسك بالعقد الظاهر استثناء وارد على خلاف الأصل الذى يقضى بسريان العقد الحقيقى الذى أراده المتعاقدان وقد شرع هذا الاستثناء لحماية الغير الذى كان يجهل وجود هذا العقد وانخدع بالعقد الظاهر فأطمأن إليه وبنى عليه تعامله على اعتقاد منه بأنه عقد حقيقى" (١٩٦٥/١٢/٢٠ - م نقض م - ١٦ - ١٣٨٥) . وبأنه " الباعث الذى أورده مدعى الصورية ليس من شأنه وحده رفض دعواه " . (١٩٤٩/١٢/١ - م ق م - ١ - ٧٥٦) وبأنه " إذا كانت محكمة الموضوع قد اثبتت فى حكمها أن البيع كان متفقا على حصوله بين البائع والمشترى ، ثم قضت بعد ذلك بصورية عقد البيع على اساس أنه كان لمناسبة معينة ولغرض خاص ، فإن قضاءها يكون خاطئا إذ أن ما أثبتته يفيد جدية البيع من حيث هو ولا يتفق مع القول لأن الصورية تقتضى أن يكون العقد لا وجود له فى حقيقة الواقع " (١٩٤٢/٣/٢٦ - م ق م - ٤٠ - ٧٦٢) .

- ولا يلتزم فيها توافر سوء النية أو قصد الاضرار :

ومن جهة فإن اجراء التصرف بسوء نية وبقصد الاضرار بالغير لا يفيد صوريته على ما أوضحنا انفا فى التفرقة بين دعوى الصورية والدعوى البوليصية وقد قضت محكمة النقض بأن " الحكم بصورية العقد لا يستلزم اثبات سوء نية الطرفين فيه . ومع ذلك إذا كان الحكم قد استظهر هذا الأمر فلا يصح تعيينه به " (١٩٣٩/٥/١١ - م ق م - ٢ - ٧٥٦) .

- مدى تأثير التسجيل أو ثبوت التاريخ على الصورية :

يجوز لمن كسب من البائع حقا على المبيع - كمشتر ثان - أن يثبت بكافة طرق الاثبات صورية البيع الصادر من سلفة صورية مطلقة ليزيل جميع العوائق القائمة فى سبيل تحقيق أثر عقده ، ولو كان العقد المطعون فيه مسجلا ، فالتسجيل ليس من شأنه أن يجعل العقد الصورى عقدا جديا كما أن التسجيل لا يكفى وحده لنقل الملكية بل لابد أن يرد على عقد جدى ، ويعتبر الخلف الخاص من الغير بالنسبة إلى التصرف الصورى الصادر من البائع له على مشتر آخر" (١٩٧٣/٦/٢٦ - م نقض م - ٢٤ - ٩٦٧) . وبأنه " إذا ثبتت صورية عقد البيع صورية مطلقة فإنه يكون باطلا ولا يترتب

عليه نقل ملكية القدر المبيع ولو كان مسجلا إذ ليس من شأن التسجيل أن يصحح عقدا باطلاً " (١٩٦٥/٥/٢٧ - م نقض م - ١٦ - ٦٥٥) . وبأنه " متى كان العقد صوريا فإنه لا يكون له وجود قانونا ، فتسجيله وعدمه سيان ، ولكل دائن أن يتجاهله رغم تسجيله ولو كان دينه لاحقا له " (١٩٤٦/٤/٢٥ - م ق م - ١٥ - ٧٥٩) وبأن " العقد الصورى يعتبر غير موجود قانونا ولو سجل فإذا طلب مشتر بعقد غير مسجل الحكم على البائع بصحة التعاقد وابطال البيع الآخر الذى سجل عقده واعتباره كأن لم يكن لصوريته المطلقة فقضت له المحكمة بذلك بناء على ما ثبت لها من صورية العقد المسجل فإنها لا تكون قد أخطأت ولو كان العقد العرفى غير ثابت التاريخ وكان تاريخه الحقيقى لاحقا لتاريخ العقد المسجل " (١٩٤٣/١١/٢٥ - م ق م - ١٦ - ٧٥٩ وبنفس المعنى فى ١٩٤٣/١٢/٣٠ - م ق م - ٢١٨ - ٣٨١ ، ٣٢/١/١٤ - م ق م - ٢١٩ - ٣٨٢ ، ١٩٤٦/٦/٦ - م ق م - ٥٦ - ٧٦٤ . كما قضت بأن " القصور الذى يعيب الحكم هو إغفاله الرد على دفاع جوهرى يتغير به أن صح وجه الرأى فى الدعوى ، وإذ كان لمحكمة الموضوع أن تقضى بالصورية ولو كان العقد مسجلا أو ثابت التاريخ ، فإنه لا يعيب الحكم أنه أغفل الرد على دفاع الطاعنة من أن عقد البيع - المطعون عليه بالصورية - ثابت التاريخ " (١٩٧٧/١٢/٦ فى الطعن ٩٤ سنة ٤٤ق) .

- **هل هناك تلازم بين الصورية والاعسار ؟**

تلازم بين الصورية والاعسار ، وإن كانت تنتفى فى غالب الأحوال بيسار المدين إذ تنتفى مصلحة المدعى فى الطعن على التصرف (غانم بند ٨٣) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : " لا تعارض بين أن يكون المشترى فى حالة تمكنه من دفع الثمن وأن يكون عقد الشراء الحاصل منه صوريا إذ لا تلازم بين حالة الاعسار وصورية العقد فإذا اقتنعت المحكمة بأن تصرفا ما كان صوريا فليس هناك ما يحتم عليها أن تعرض بالبحث للمستندات المقدمة من المشترى اثباتا ليسره ومقدرته على دفع الثمن فإن هذا لا يقدم ولا يؤخر " (١٩٤١/١/٢ - م ق م - ٤٧ - ٧٦٣) .

أحكــام الصوريــة بالنسبــة إلى الغيــر

- المقصود بالغير فى الصورية :

يقصد بالغير فى معنى الصورية فوق الخلف الخاص والدائنين الذين خصهما النص بالذكر ، كل من لم يكن طرفا فى العقد أو خلفا عاما لأحد طرفيه ، ومن ثم يعتبر مدين أحد الطرفين من طبقة الغير كما لو أحال دائنه حقه حوالة صورية . كما يعتبر الشفيع من طبقه الغير . ولا يلزم أن تربط الغير بأحد المتعاقدين رابطة عقدية . (اسماعيل غانم بند ٩٠ - ومرقص بند ٦٩٨ - وقارن السنهورى بند ٦٢١ حيث يرى أن الغير فى معنى الصورية يقتصر على الخلف الخاص والدائنين فقط ومن ثم لا يعتبر الشفيع أو المدين المحال عليه من طبقة الغير - وراجع فى المعنى نفسه جمال زكى بند ٤١٩ - أما مرزوق فى رسالته بند ١٤٣ فهو وأن حصر المقصود بالغير فى الخلف الخاص والدائنين إلا أنه يصل إلى ذات نتيجة الرأى الأول إذ اوضح أن الأجانب عن العقد تحميهم قاعدة نسبية أثر العقود ويصرح فى البند ١٥٣ بأن الشفيع من الغير) ويلاحظ أنه لا يعتبر من طبقة الغير من اكتسب حقه من العقد الصورى كالشأن فى المنتفع فى اشتراط لمصلحة الغير فيجوز للمتعهد التمسك قبله بصورية عقد الاشتراط ولو كان حسن النية (السنهورى فى الجزء الثانى من ٦٢١ وفى الجزء الأول هامش بند ٣٨١ - ومرقص بند ٦٩٨) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : الغير بالمعنى الذى تقصده المادة ٢٤٤ من القانون المدنى هو من يكسب حقه بسبب يغاير التصرف الصورى ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى كما سلف القول إلى أن الطاعنة كانت أحد طرفى الاجراءات التى تمت بالتواطؤ بينها وبين المطعون عليه الثانى والتى انتهت الى ايقاع البيع عليها اضرارا بالمطعون عليها الأولى ، فإن الطاعنة بذلك لا تعتبر من طبقة الغير فى معنى المادة ٢٤٤ المذكورة . (١٩٧٨/١/١٧ - الطعن ٧٧٩ لسنة ٤٣ق) .

- والدائنون العاديون للطرفين يعتبرون من الغير :

الدائن الشخصى للمتصرف يعتبر من الغير فى الصورية ويجوز له اثباتها بطرق الاثبات كافة ولا يشترط لقبول الطعن بالصورية من الدائن أن يكون حقه سابقا على التصرف الصورى بل يصح أن يكون حقه تاليا لهذا التصرف إذ أن التصرف الصورى الصادر من المدين يبقى صوريا حتى بالنسبة إلى الدائنين الذين استجدوا بعد هذا التصرف ويظل الشئ محل التصرف داخلا فى الضمان العام للدائنين جميعا سواء منهم من كان حقه سابقا على التصرف الصورى أو لاحقا له وسواء كان هذا الحق مستحق الأداء أو غير مستحق الأداء مادام خاليا من النزاع ذلك أنه متى كان التصرف صوريا فإنه لا يكون له وجود قانونا ولا يشترط لقبول الطعن بالصورية من الدائن أن يكون هو المقصود اضراره بالتصرف الصورى إذ من مصلحة أى دائن للمتصرف ان يثبت صورية هذا التصرف حتى يظل الشئ محل التصرف فى الضمان العام للدائنين فيستطيع أن ينفذ عليه بدينه . فإذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدفع بالصورية الذى أبداه الطاعن على ان دينه لاحق للتصرف المدعى بصوريته وعلى انقطاع صلته بالدائن الذى قصد بهذا التصرف التهرب من دينه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وتأويله " (١٩٦٥/١٢/٩ - م نقض م - ١٦ - ١٢٢٣) . وبأنه " ولئن كان للدائن العادى باعتباره من الغير أن يطعن على تصرف مدينه بالصورية طبقا لنص المادة ١/٢٤٤ من القانون المدنى إلا أن ذلك منوطا بأن يكون حق الدائن خاليا من النزاع " (١٩٧٨/٣/٣٠ - الطعن رقم ٩١٥ لسنة ٤٤ق) . وبأنه " للمشترى الذى لم يسجل عقده أن يتمسك بصورية عقد المشترى الآخر الذى سجل عقده ، صورية مطلقة ليتوصل بذلك إلى محو هذا العقد من الوجود لكى يحكم له هو بصحة عقده ويسجل هذا الحكم فتنتقل إليه ملكية العين المبيعة إذ أنه لكونه دائنا للبائع فى الالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر له أن يتمسك بتلك الصورية أيا كان الباعث عليها لإزالة جميع العوائق التى تصادفه فى سبيل تحقيق أثر عقده " (١٩٦٦/٥/٢٦ - م نقض م - ١٧ - ١٢٧١) وبأنه " الدائن لا يعتبر خلفا للمدين فى التصرفات الصورية التى تصدر من هذا الأخير أو التى تصدر منه بطريق التواطؤ مع دائن آخر أضرارا بحقه إذ يصبح الدائن فى هذه الحالات من طبقة الغير " (١٩٥٧/٥/٢٣ - م نقض م - ٨ - ٥٢١ . وبأنه " ليس للمدين فى حوالة مدنية قبلها المدين والضامن قبولا ناقلا للملك أن يقيم الدليل فى وجه المحتال على صورية السبب الظاهر فى ورقة الدين متى كان المحتال يجهل المعاملة السابقة التى اخفى سببها عليه وكان يعتقد أن السبب الظاهر حقيقى وكان المدين لم يدفع بعلم هذا المحتال للسبب الحقيقى وقت احتياله بالدين لأن اخفاء السبب الحقيقى تحت ستار المنتحل لا يمكن الاحتجاج به على غير المتعاقدين ومنهم المحتال " (١٩٣٥/٤/١١ - م ق م - ٩ - ٧٥٨) .

- والخلــف الخــاص مــن الغــير :

وهو من اكتسب حقا عينيا من أحد المتعاقدين على الشئ محل التصرف الصورى سواء كان اكتسابه للحق سابقا أو لاحقا لهذا التصرف (السنهورى بند ٦٢١ - جمال زكى بند ٤١٩ ورسالته عن حسن النية فى كسب الحقوق بند ١٣٨ - مرزوق بند ١٤٥) .

وقد قضت محكمة النقض بأن " يعتبر المشترى من الغير فى أحكام الصورية بالنسبة للتصرف الصادر من نفس البائع إلى مشتر آخر وله وفقا لتصريح نص المادة ٢٤٤ من القانون المدنى أن يثبت صورية العقد الذى أضر به بطرق الاثبات كافة " (١٩٦٦/٥/٢٦ - م نقض م - ١٧ - ١٢٧١) . وبأن " المشترى يعتبر من الغير فى أحكام الصورية بالنسبة للتصرف فى الصادر من البائع إليه وله إن يثبت صورية هذا التصرف بغير الكتابة وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة " (١٩٥٧/١٠/٣١ - م نقض م - ٨ - ٧٥٩) . وبأنه " متى كانت المحكمة قد انتهت إلى أن المشترى يعتبر من الغير بالنسبة للتعاقد الصورى الصادر من البائع إليه إلى مشتر آخر فإنها لا تكون ملزمة بالرد على تمسك هذا الأخير بحجية حكم صدر لمصلحته باثبات تعاقده " (١٩٥٧/١٠/٣١ - م نقض م - ٨ - ٧٥٩) .

- والشفيــع يعتبــر مــن الغيــر :

الشفيع - بحكم كونه صاحب حق فى أخذ العقار بالشفعة - يعتبر من الغير بالنسبة لطرفى البيع سبب الشفعة ، ولا يحتج عليه الا بالعقد الظاهر متى كان حسن النية . (١٧٥/١١/٢٨ - م نقض م - ٢٦ - ١٥١٥) وبأنه " الشفيع - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - يعتبر من طبقة الغير بالنسبة لطرفى عقد البيع سبب الشفعة ، فلا يحتج عليه إلا بالعقد الظاهر . فمتى كان عقد البيع قد اشهر ، فلا جناح على الشفيع أن هو رفع دعواه بالشفعة على البائع الظاهر فيه " (١٩٦٦/١٠/١٨ - م نقض م - ١٧ - ١٥٣٠) . وبأن الشفيع بحكم أنه صاحب حق فى أخذ العقار بالشفعة من طبقة الغير بالنسبة لطرفى عقد البيع سبب الشفعة فيجوز له أن يثبت بكافة الطرق القانونية بما فيها البينة أن الثمن الوارد فى عقد المشترى ليس هو الثمن الحقيقى للعين المشفوع فيها بل هو ثمن صورى تواطأ عليه البائع والمشترى بقصد تعجيزه عن الأحق بالشفعة "

كما قضت بأن " لئن كان الشفيع بحكم كونه صاحب حق فى أخذ العقار بالشفعة - يعتبر من طبقة الغير بالنسبة لطرفى عقد البيع سبب الشفعة وبالتالى يحق له أن يتمسك بالعقد الظاهر فلا يحتج عليه بالعقد المستتر ، إلا أن شرط ذلك أن يكون حسن النية بمعنى ألا يكون عالما بصورية العقد الظاهر وقت اظهار رغبته فى الأخذ بالشفعة فإذا انتفى عنه حسن النية بأن ثبت علمه بالعقد الحقيقى المستتر جاز للمتعاقدين الاحتجاج عليه بهذا العقد" (١٩٦٥/١٢/٣٠ - م نقض م - ١٦ - ١٣٨٤) وبأنه " بحث توافر حسن النية لدى الشفيع وعدم علمه بصورية الثمن المسمى بعقد البيع المشفوع فيه هو من مسائل الواقع التى لمحكمة الموضوع الحق فى تقديرها ، ولا رقابة لمحكمة النقض عليها فى ذلك متى كان استخلاصا سائغا " (١٩٧٥/١١/٢٧ - م نقض م - ١٥١٥) .

- وللغير التمسك بالعقد المستتر :

فقد قضى بأن " خطابات الضمان التى يثبت فيها الشاحن التحفظات التى طلب الناقل ادراجها فى سند الشحن ولكنها لم تدرج به استجابة لرغبة الشاحن ، والتى يتعهد الشاحن بمقتضاها بضمان كافة النتائج التى تترتب على عدم مطابقة البضاعة عند التسليم للبيانات الواردة فى سند الشحن إذا ما تعرض الناقل للمطالبة من قبل الغير بالتعويض وذلك مقابل ان يسلمه الناقل سند الشحن نظيفا وخاليا من هذه التحفظات فيسهل للشاحن التعامل على البضاعة بسند الشحن الحصول بمقتضاه على الائتمان من البنوك هذه الخطابات - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - باعتيارها حجة على عاقديها وحدهما - الشاحن والناقل - ولا يجوز الاحتجاج بها على الغير من حاملى سندات الشحن لا مخالفة فيها لمعاهدة سندات الشحن الموقعة فى بروكسل طالما أن المقصود بها دحض قرينة الاثبات المستمدة من سند الشحن فى العلاقة بين الناقل والشاحن ، ولم تتضمن اتفاقا على اعفاء الناقل من المسئولية ولم تكن مشوبة عند اصدراها بقصد أيهام الغير وادخال الغش عليه عند تداول سند الشحن " (١٩٧٥/٦/٢٣ - م نقض م - ٢٦ - ١٩٤٧) وبأنه " لما كان المطعون عليه وكيل الدائنين فى تفليسة المدين يعتبر من الغير فى أحكام الصورية بالنسبة لعقد الايجار الصادر عن الجراج باسم غير المدين المفلس ولا يتقيد فى اثبات حقيقة العقد بعباراته ونصوصه . فإن الحكم المطعون فيه إذا استند إلى الأدلة والقرائن التى ساقها فى اثبات أن المدين هو المستأجر الحقيقى فى هذه العقد إنما يكون قد استظهر الحقيقة من الظروف التى أحاطت تنفيذ العقد ولا يكون فد فسخه أو خرج عن قواعد التفسير " (١٩٦٨/٦/١١ - م نقض م - ١٩ - ١١٤١) .

- يجوز للأجنبى عن المتعاقدين التمسك بالصورية متى توافرت له مصلحة :

الصورية فى العقود يصح التمسك بها لكل ذى مصلحة ولو لم تكن بينه وبين العاقدين رابطة عقدية وعلى ذلك يجوز الطعن من مشترى العقار بصورية العقد الصادر ببيع العقار ذاته من بائع آخر إلى مشتر آخر " (١٩٤٧/٣/٢٠ - م ق م - ١٠ - ٧٥٨) .

- وللغير حسن النية التمسك بالعقد الظاهر شريطة أن يكون له مصلحة فى ذلك:

وهو يعتبر حسن النية إذا لم يكن يعلم بصورية العقد الظاهر أو بوجود العقد المستتر ، والعبرة فى حسن النية بالوقت الذى انخدع فيه المتعاقد بالعقد الظاهر وبنى تعامله عليه ، فيشترط فى الشفيع أن يكون حسن النية وقت اعلانه رغبته فى الأخذ بالشفعة ، وفى المشترى الثانى أن يكون حسن النية وقت البيع له . والأصل فى الغير أنه حسن النية فيقع على عاتق من يدعى سوء نيته اثبات ادعائه " (يراجع فى ذلك غانم بند ٣٨ - السنهورى بند ٦٢٣) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : " متى كان الثمن المسمى بعقد البيع المشفوع فيه صوريا وأقل من الثمن الحقيقى ، فإن للشفيع باعتباره من الغير فى هذه العقد - إذا كان حسن النية أن يأخذ بالعقد الظاهر ، ولا يلزم ألا بدفع الثمن المذكور فيه " (١٧٥/١١/٢٧ - م نقض م - ١٥١٥) . وبأنه " إذا كان المشترون قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع بأنهم كانوا حسنى النية عندما اشتروا أطيان النزاع من مورثهم معتمدين على عقده الظاهر جاهلين ورقة الضد ، وكان المشترون يعتبرون من الغير بالنسبة لهذه الورقة بحكم أنهم اشتروا هذه الأطيان بعقدى بيع مشهرين ، فلهم - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يتمسكوا بالعقد الظاهر دون العقد المستتر ، ومن ثم لا يجوز أن يحاجوا بالعقد المستتر ، إلا إذا كان هذا العقد مشهرا أو كانوا هم عالمين بصورية العقد الظاهر أو بوجود ورقة ضد " (١٧٢/١٠/٢٨ م نقض م - ٢٣ - ١٢٨٥) . وبأنه " للغير حسن النية أن يتمسك بالعقد الظاهر متى كان هذا العقد فى مصلحته ولا يجوز أن يحتاج - المشترى - بورقة غير مسجلة ، تفيد صورية عقد البائع له متى كان لا يعلم بصورية ذلك العقد " (١٩٧١/٤/٢٢ - م نقض م - ٢٣ - ٥٥٣) . وبأنه " الشفيع - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بحكم أنه صاحب حق فى أخذ العقار بالشفعة يعتبر من الغير بالنسبة لطرفى عقد البيع سبب الشفعة ومن ثم لا يحتج عليه إلا بالعقد الظاهر . وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه إذ قضى للمطعون عليها الأولى بالشفعة مقابل الثمن الوارد بالعقد المسجل الصادر من الشركة البائعة إلى الطاعنين قد نفى بادلة مسوغة علم المطعون عليها الأولى بأن الثمن الحقيقى يختلف عن الثمن الوارد بالعقد ، فإن النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس " (٥٣/١/٢٩ - م ق م - ١٨٢ - ٧٣٦) وبأنه " إذا انتفى حسن نية المشترى من البائع فلا يكون لـه أن يتمسك بالعقد الظاهر قبل دائن هذا البائع " (١٩٥٧/٥/٢٣ - م نقض م - ٨ - ٥٢١) .

وقضت بأن " النص فى الفقرة الأولى من المادة ٢٤٤ من القانون المدنى على أنه " إذا أبرم عقد صورى فلدائنى المتعاقدين والخلف الخاص متى كانوا حسنى النية أن يتمسكوا بالعقد الصورى " يدل على أن العبرة فى تحديد وقت ثبوت حسن النية هى بوقت التعامل ونشوء الالتزام وهو الوقت الذى انخدع فيه المتعاقد بالعقد الظاهر للمتعاقد معه وانبنى عليه تعامله ، فأعطاه القانون حق التمسك بهذا العقد الظاهر حماية لحسن النية الذى لازم التصرف الأمر الذى يقتضيه استقرار المعاملات ، وإذ كانت الطاعنتان قد تمسكتا بالعقد الظاهر للبائع لهما وبأنهما لا تعلمان بصوريته ، فإن المرجع فى تحديد عدم العلم بالصورية وحسن النية إنما يكون بوقت التعامل ونشوء الالتزام بنقل الملكية لا بوقت انتقال الملكية بالتسجيل " (١٩٧٥/١/٢٦ - م نقض م - ٢٦ - ٢٥٣) .

وقضت بأن " مفاد نص المادة ١/٢٤٤ من القانون المدنى أنه يشترط فى الخلف الخاص وهو من كسب حقا من المشترى ، حتى يتمسك بالعقد الصورى أن يكون حسن النية أى لا يعلم وقت تعامله مع المالك الظاهر ، أن العقد الظاهر إنما هو عقد صورى ، إما إذا كان سئ النية أى يعلم وقت تعامله بصورية العقد الظاهر ، فإن العقد الذى يسرى فى حقه هو العقد الحقيقى شأنه فى ذلك شأن المتعاقدين . ولما كان محكمة الموضوع قد استخلصت فى حدود سلطتها التقديرية وفى اسباب سائغة أن الطاعن - المشترى - كان سيئ النية ويعلم بورقة الضد عندما تصرفت له المطعون عليها الثانية بالبيع ، ورتب الحكم على ذلك عدم أحقية الطاعن فى التمسك بالعقد الظاهر المبرم بين المطعون عليها الأولى - المالكة الأصلية - والثانية ، وإنما تسرى فى حقه ورقة الضد المشار إليها ، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون قد التزم صحيح القانون " (١٩٧٧/١/٣١ - م نقض م - ٢٨ - ٣٢٨) .

كما قضت بأن " لدائن المتعاقد أن يتمسك بالعقد الظاهر متى كان حسن النية والمفروض أن الدائن حسن النية لا علم له بالعقد المستتر وعلى من يدعى عكس ذلك أن يثبت ما يدعيه . (١٩٧٨/٥/١١ الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٥ق) . وبأنه " متى كان الحق بين المحيل والمحال عليه صوريا فإن المناط فى اعتبار المحال له من الغير - وحرمان المحال عليه من التمسك قبله بانعدام الحق لصوريته - هو أن يكون المحال له حسن النية لا يعلم بصورية الحق وقت احتياله به معتقدا أن السبب الظاهر حقيقى ، واعمالا لذلك فقد جرى قضاء هذه المحكمة على أنه يجوز أن يواجه الغير بورقة الضد المتضمنة اقرارا بصورية العقد ولو كانت غير مسجلة متى ثبت علمه بها " (١٩٧٨/٥/٣١ - طعن رقم ١١٦٥ لسنة ٤٧ ق) . وبأنه " لئن كان الشفيع - بحكم كونه صاحب حق فى أخذ العقار بالشفعة - يعتبر من طبقة الغير بالنسبة لطرفى عقد البيع سبب الشفعة وبالتالى يحق له أن يتمسك بالعقد الظاهر فلا يحتج عليه بالعقد المستتر ، ألا أن شرط ذلك أن يكون حسن النية بمعنى ألا يكون عالما بصورية العقد الظاهر وقت اظهار رغبته فى الأخذ بالشفعة فإذا انتفى عنه حسن النية بأن ثبت علمه بالعقد الحقيقى المستتر جاز للمتعاقدين الاحتجاج عليه بهذا العقد " (١٩٦٥/١٢/٣٠ - م نقض م - ١٦ - ١٣٨٤) .

- إذا تعارضت مصالح الغير مع بعضها كانت الأفضلية لمن يتمسك بالعقد الظاهر :

ليس لمن رسا عليه المزاد فى بيع الأشياء المحجوز عليها التحدى بحكم الفقرة الثانية من المادة ٢٤٤ مدنى والقول بوجوب الأخذ بسندات دين الدائن المنفذ به والمطعون عليها بالصورية باعتبارها العقد الظاهر ذلك لأنه لا شأن له بهذا الدين إذ هو لا يستمد ما يدعيه من حق على الأشياء المحجوز عليها من سندات ذلك الدين ولكن الحق الذى يدعيه يستند على محاضر البيع التى اشترى بمقتضاها تلك الأشياء " (١٩٥٧/٥/٣٣ - م نقض م - ٨ - ٥٢٠) .

- شهر العقد المستتر يقوم قرينة قاطعة على العلم به :

وقد قضت محكمة النقض بأن : " الشفيع بحكم أنه صاحب حق فى أخذ العقار بالشفعة هو - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - من طبقة الغير بالنسبة إلى الطرفين المتعاقدين البائع والمشترى - فله أن يتمسك بالعقد الظاهر دون المستتر ومن ثم لا يجوز أن يحاج بالعقد المستور إلا إذا كان هذا العقد مسجلا أو كان هو عالما بصورية العقد الظاهر او بوجود ورقة ضد وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد خالف مقتضى هذه القاعدة وقضى بعدم جواز أخذ العقارات المبيعة بالشفعة تأسيسا على أن عقد البيع ليس فى حقيقته إلا عقدا ساترا لهبة فلا يجوز فيه الشفعة وكان هذا الخطأ قد صرف المحكمة عن بحث ما دفع به المطعون عليهما دعوى الطاعنين من أن حقهما فى الشفعة قد سقط لمضى المدة القانونية من تاريخ العلم بالبيع لما كان ذلك ، كان الحكم متعين النقض " (١٩٥٢/٥/١٥ - م نقض م - ٣ - ١٠٦٣ وراجع نقض فى ١٩٤٧/٢/١٦ - م ق م - ٧٦٤ فى وجوب تعرض المحكمة لحسن أو سوء نية الغير) . وبأنه " " جرى قضاء محكمة النقض على أن للغير حسن النية أن يتمسك بالعقد الظاهر متى كان هذا فى مصلحته ولا يجوز أن يحاج بورقة غير مسجلة تفيد التقابل من الصفة متى كان لا يعلم بصورية عقد تمليك البائع له ولو كان مؤشرا بمضمونها على هامش تسجيل العقد الظاهر المسجل لأن ذلك التأشير يؤدى إلا إلى إثبات تاريخها وإثبات التاريخ ليس فيه اشهار للورقة حتى يعترض به على الغير بل تعتبر كما كانت قبل التأشير باقية فى طى الكتمان والخفاء . وإذن فمتى كانت الطاعنة قد باعت الأطيان موضوع النزاع إلى المطعون عليها الأولى بمقتضى عقد بيع مسجل وكان المطعون عليه الثانى قد اشترى تلك الأطيان منها بعد أن أطمأن إلى ملكيتها لها فإنه يعتبر فى حكم الغير بالنسبة لصورية عقد البيع . والحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه على أن المطعون عليها قد عجزت عن اثبات علم المشترى بورقة الضد التى لم تسجل قبل صدور البيع إليه بحيث لا تسرى عليه ولا يكون لها ثمة تأثير على حقوقه المستمدة من العقد الظاهر المسجل لا يكون قد خالف القانون أو شابه القصور " (١٩٦١/٤/٢٠ - م نقض م - ١٢ - ٣٧٦) . عكس ذلك السنهورى حيث يرى أن شهر العقد المستتر يعتبر مجرد قرينة قانونية غير قاطعة على العلم به فيجوز للغير إثبات عدم علمه به (بند ٢٦٣) .

- لا يجوز للغير إثبات الصورية فى مواجهة الغير :

ليس للمدين فى حوالة مدنية أعلن بها أن يقيم الدليل فى وجه المحال له على صورية السبب الظاهر فى ورقة الدين متى كان المحال له يجهل المعاملة السابقة - التى اخفى سببها عليها - ويعتقد بصحة السبب المذكور فى تلك الورقة " (١٩٦٧/٥/٢٢ - م نقض م - ١٨ - ١٣٢٤) . وبأنه " لا على المحكمة إذا هى اخذت باقرار زوجة المحجوز عليه فقضت

بصورية عقد البيع الصادر إليها من زوجها دون أن يتعـدى أثر ذلك إلى غيرهـا من المتعاقدين معها الذى تلقوا الحق عنهـا"   (١٩٥٦/١٠/٢٥ – م نقض م – ٧ – ٨٤٧) .

- يجوز للغير إثبات صورية العقد الظاهر بمختلف طرق الاثبات إلا إذا كان قد اشترك فى تحريره وتواطأ مع طرفيه على الصورية فيكون بمنزلة المتعاقدين :

ليس هناك ما يمنع من حرر عقد البيع بخطه ووقع عليه بصفته شاهدا من أن يطعن فيه بالصورية متى كان يستند فى طعنه إلى دليل كتابى ومتى كان هذا الطعن موجها ضد طرفى العقد اللذين اشتركا معه فى الصورية لا ضد غيرهما ممن يمكن أن تضار مصلحتهم بصورية يجهلونها " (١٩٤٠/١/١١ – م ق م – ٤٦ – ٧٦٢) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : متى كانت المطعون عليها الأولى – المالكة الأصلية والبائعة للمطعون عليها الثانية بالعقد الصورى تعتبر من الغير بالنسبة لعقد البيع الصادر من المطعون عليها الثانية إلى الطاعن عن ذات القدر – وكان لها بالتالى إن تثبت صوريته بكافة طرق الاثبات ، وقد قضت محكمة أول درجة بإحالة الدعوى إلى التحقيق لتثبت المطعون عليها الأولى صورية هذا العقد صورية مطلقة ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهفى أسباب سائغة إلى أن عقد الطاعن صورى ورتب على ذلك قضاءه برفض دعواه بصحة ونفاذ عقده ، فإن النعى على الحكم بعدم جواز اثبات صورية عقده بغير الكتابة يكون غير سديد " (١٩٧٧/١/٣١ – م نقض م – ٢٨ – ٣٢٨) . وبأنه " " إذا كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر الطاعنين عاجزين عن إقامة الدليل على ادعائهما (بصورية عقد البيع) واستند الحكم فى ذلك إلى أن الطاعنين لم يحضرا شهودهما أو يكلفاهم بالحضور فى الجلسة المحددة رغم تأجيل الدعوى هو بناء على طلبهما أكثر من مرة وانقضاء الميعاد المحدد للتحقيق ، وكان المدعى هو المكلف باثبات دعواه وتقديم الأدلة التى تؤيد ما يدعيه فيها ، وكان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه رفض اجابة الطاعنين إلى طلبها باصدار حكم جديد باحالة الدعوى إلى التحقيق لأنهما عجزا عن اثبات ادعائهما على النحو السالف بيانه فان النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب يكون على غير أساس " (١٩٧٠/٤/٧ – م نقض م – ٢١ – ٥٨١) . وبأنه " للدائن أن يثبت بكل طرق الاثبات صورية تصرفات مدينه التى تمت اضرارا بحقوقه عملا بالفقرة الأولى من المادة ٢٤٤ من القانون المدنى " (١٩٥٧/٥/٢٣ – م نقض م – ٨ – ٥٢)

ثالثا : أثر الصورية بالنسبة إلى المتعاقدين

تنص المادة (٢٤٥) مدنى على أن " إذا ستر المتعاقد أن عقدا حقيقيا بعقد ظاهر فالعقد النافذ فيما بين المتعاقدين والخلف العام هو العقد الحقيقى .

- الأصل أن يسرى العقد الحقيقى بين الطرفين إذ العقد الظاهر لا وجود له ولم تتجه إليه ارادتهما ، ومع ذلك فإن التصرف الصورى الظاهر قد يرتب أثرا قانونيا كالشأن فى التصرف الصورى من الموصى له فى العين الموصى بها إذ يترتب فى قبوله الوصية ضمنياً (السنهورى بند ٦١٨)

وقد قضت محكمة النقض بأن : مفاد نص المادة ١/٢٤٤ من القانون المدنى أن لدائنى المتعاقدين وللخلف الخاص أن يثبتوا بكافة الطرق صورية العقد الذى أضر بهم أما المتعاقدان فلا يجوز لهما اثبات ما يخالف ما اشتمل عليه العقد المكتوب إلا بالكتابة ، والطعن على عقد البيع بأنه يستر وصية لم يدفع فيه أى ثمن هو طعن بالصورية النسبية بطريق التستر ، ومتى كان العقد الظاهر المطعون عليه بهذه الصورية مكتوبا فإنه لا يجوز لأى من عاقديه أن يثبت هذه الصورية إلا بالكتابة وذلك عملا بنص المادة ١/٦١ من قانون الاثبات . ولا يصح قياس هذه الحالة على حالة الوارث الذى يجوز له اثبات طعنه على العقد بأنه يخفى وصية بجميع الطرق لأن الوارث لا يستمد حقه فى الطعن فى هذه الحالة من المورث وإنما من القانون مباشرة على أساس أن التصرف قد صدر اضرارا بحقه فى الإرث فيكون تحايلا على القانون " (١٩٧٦/١٢/٢١ – م نقض م – ٢٧ – ١٨٠١) . وبأنه " لما كانت المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الشركات المساهمة يشترط ملكية عضو مجلس الإدارة عددا من أسهم الشركة تقل قيمته عن ألف جنيه وذلك حتى تكون له مصلحة جدية فى رعاية أموال الشركة وتوجب عليه ايداعها أحد البنوك ضمانا لإدارة وتغطية لمسئوليته عن أعماله طوال مدة عضويته بمجلس الإدارة وتقضى ببطلان أوراق الضد التى تصدر بالمخالفة لأحكامها ، وكان هذا البطلان مقررا لمصلحة الشركة صاحبة الضمان حماية لها ، فلا يجوز للغير أن يحتج فى مواجهتها بأنه المالك لأسهم الضمان دون عضو مجلس الإدارة الذى قدمها ، وتأكيدا لهذا المعنى وهدف المشرع فى تحقيق الضمان للشركة نص على عدم قابلية أسهم الضمان للتداول طوال مدة عضوية مقدمها بمجلس الإدارة ، إلا أن القول بعدم جواز الاحتجاج على الشركة صاحبة

الضمان بأوراق الضد أو التصرفات التى يجريها عضو بالمخالفة لأحكام المادة ٢ المشار إليها لا يحول دون خضوع تلك التصرفات بين اطرافها للقواعد العامة " (١٩٧٨/١/١٦ - فى الطعن رقم ٥٧١ لسنة ٤٤ق) . وبأنه " متى انتهى الحكم إلى اعتبار عقد البيع عقدا صوريا ساترا لعقد حقيقى إذ رتب على ذلك ان العقد الذى ينفذ فيما بين المتعاقدين والخلف العام هو العقد الحقيقى - أى ورقة الضد - يكون قد طبق المادة ٢٤٥ من القانون المدنى تطبيقا صحيحا ولا يمنع من نفاذ هذا العقد الحقيقى فى حق المشترى أن يكون قد وضع يده على المبيع إذ أن وضع يده فى هذه الحالة لا يعدو أن يكون مظهرا من مظاهر ستر الصورية " (١٩٦٧/٤/٢٠ - م نقض م - ١٨ - ٨٥٠) وبأنه " إذا أقر المشترى فى ورقة الضد بأن ملكية الأطيان التى وضع اليد عليها باقية للمتصرف ومن حقه أن يستردها فى أى وقت يشاء فإن وضع يده فى هذه الحالة مهما طالت مدته لا يكسبه ملكية هذه الأرض لأن القانون يشترط فى الحيازة التى تؤدى إلى كسب الملكية بالتقادم أن تقترن بنية التملك " (١٩٦٧/٤/٢٠ - م نقض م - ١٨ - ٨٥٠) وبأنه " إذ كان البين من الاطلاع على العقد موضوع الدعوى أن الطاعن باع القدر المبين فيه متعاقدا مع نفسه بصفته وليا شرعيا آنذاك على أولاده المطعون عليهم ، وأن دور والدتهم اقتصر على مجرد الاشارة الى دفعها الثمن تبرعا للقصر المشترين وأنها تتعهد بعدم مطالبتهم أو الرجوع عليهم مستقبلا ، وكانت الدعوى الماثلة أقيمت من الطاعن بطلب بطلان التصرف الحاصل منه إلى أولاده لصوريته المطلقة ، استنادا إلى قرار صادر من الوالدة بأن ثمنا لم يدفع منها فى واقع الأمر ، فإن ما خلص إليه الحكم من أن هذه الأخيرة ليست من بين أطراف العقد وأنه لا علاقة لها بأحداث الأثر القانونى المراد من التصرف ، وأن الاقرار لا يضمن إلا نفيا لواقعة سداد الثمن منها دون أن يعرض للتصرف فى حد ذاته ، ورتب على ذلك افتقاد امكان اثبات صورية العقد صورية مطلقة بغير الكتابة ، فإن هذا الذى خلص إليه الحكم تحصيل سائغ تحتمله مستندات الدعوى وله مأخذه" (١٩٧٩/٣/١٤ - الطعن ٦٦٩ - لسنة ٤٢ق) وبأنه " لا تناقض بين قضاء الحكم بصحة الورقة المتضمنة عقد البيع وبين قضائه باعتبار الاقرار المحرر فى ذات تاريخ العقد المذكور ورقة ضد له إذ أن قضائه باعتبار الاقرار المحرر فى ذات تاريخ العقد المذكور ورقة ضد له إذ أن قضاءه الأول كان يتضمن أن طرفى العقد قصدا أن يحراه فى صيغة بيع إلا أن ذلك لا ينفى أنه عقد ظاهر صورى يستر عقدا آخر حقيقيا محررا بين الطرفين هو ورقة الضد " (١٩٦٨/٥/٣٠ - م نقض م - ١٩ - ١٠٤٥)

- يتقيد المتعاقدان فى إثبات صورية العقد الظاهر بالقواعد العامة فى الإثبات :

فإذا كان العقد الظاهر ثابتا بالكتابة امتنع عليهما اثبات صوريته بغير الكتابة ، وإذا كان التصرف المستتر تزيد قيمته على نصاب البينة امتنع اثباته بغير الكتابة ، مع مراعاة أن اليمين والاقرار يعفيان من الاثبات وأنه يجوز الاثبات بغير الكتابة فيما كان يجب اثباته بالكتابة عند وجود مبدأ ثبوت بالكتابة أو مانع مادى أو أدبى فيعمل بذلك كله بين المتعاقدين " (المستشار محمد عبد العزيز المرجع السابق ص٩٠٣ وما بعدها) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : الطعن بأن عقد بيع يستر وصية ولم يدفع فيه ثمنا هو طعن بالصورية النسبية بطريق التستر ويقع على الطاعنة عبء اثبات هذه الصورية فإن عجزت وجب الأخذ بظاهر نصوص العقد الذى يعد حجة عليها " (١٩٦٨/١١/١٤ - م نقض م - ١٩ - ١٣٦٢) . وبأنه " الطعن على عقد البيع بأنه يستر وصية ولم يدفع فيه أى ثمن هو طعن بالصورية النسبية بطريق التستر ، وإذن فمتى كان العقد الظاهر المطعون عليه بهذه الصورية مكتوبا فإنه لا يجوز لأى من عاقديه أن يثبت هذه الصورية إلا بالكتابة وذلك عملا بالمادة ١/٤٠١ من القانون المدنى ولا يصح قياس هذه الحالة على حالة الوارث الذى يجوز له اثبات طعنه على العقد بأنه يخفى وصية بجميع الطرق لأن الوارث لا يستمد حقه فى الطعن فى هذه الحالة من الوارث وانما من القانون مباشرة على أساس أن التصرف قد صدر اضرارا بحقه فى الارث فيكون تحايلا على القانون . (١٩٦٧/٢/٢٣ - م نقض م - ١٨ - ٤٧٨) . وبأنه " متى كانت المحكمة إذ قررت أنه لا يجوز لأحد المتعاقدين اثبات صورية العقد الثابت كتابة إلا بالكتابة قد استخلصت فى حدود سلطتها الموضوعية بالأدلة السائغة التى أوردتها انتفاء المانع الأدبى فإن الذى قررته هو صحيح فى القانون" (١٩٥٣/١٢/٢٤ - م ق م - ١٨ - ٧٥٩ وبنفس المعنى ١٩٤٢/٦/١٨ م ق م - ١٩ - ٧٥٩ بشأن عدم جواز اثبات صورية عقد ايجار بين طرفيه بغير الكتابة ٤٩/١/١٦ - م ق م - ٨٠ - ٣٥ ، ١٩٤٤/٢/٣ - م ق م - ٨١ - ٣٥) . وبأنه " ورقة الضد غير المسجلة يجوز الاحتجاج بها على طرفيها ولو كانت فى صيغة تفاسخ متى كان من الثابت أنها ليست فى حقيقتها تفاسخا بل اقرار بصورية

عقد آخر أفرغ فى صورة تفاسخ كما أنه يصح أن يواجه بها الغير ولو كانت غير مسجلة متى ثبت علمه بها " (١٩٤٩/١٢/١ - م ق م - ١ - ١٢٠٠) . وبأنه " لمحكمة الموضوع بما لها من سلطة فى تفسير العقود وتقدير الوقائع أن تقدر أن العقد محل الدعوى وأن صدر فى يوم تال لعقد آخر بينه وبين العقد الآخر معاصرة ذهنية وأن العقد الأخير وأن وصف بأن تراض أو تفاسخ هو من حقيقته حسبما انعقدت عليه نية الطرفين ورقة ضد تفيد صوية العقد الأول " (١٩٤٩/١٢/١ - م ق م - ٢ - ١٢٠٠) .

- يجوز اثبات الصورية بكافة طرق الاثبات :

وعند التحايل على القانون يجوز لمن تم التحايل ضد مصلحته اثبات الصورية بكافة طرق الاثبات والاحتيال على القانون هو تواطؤ المتعاقدين على مخالفة قاعدة قانونية متعلقة بالنظام العام واخفاء هذه الحالة تحت ستار تصرف آخر مشروع فيكون التصرف الحقيقى المستتر هو التصرف غير المشروع المخالف للقاعدة القانونية المتعلقة بالنظام العام . ويكون التصرف المشروع هو التصرف الصورى الظاهر . غير أنه يشترط لعدم تقيد احد المتعاقدين بالقواعد العامة فى الاثبات فى هذه المخالفة أن يكون التحايل قد تم ضد مصلحة أحد الطرفين لأنه فى هذه الحالة لم يكن يستطيع الحصول على دليل كتابى باثبات الصورية وبحقيقة العقد المستتر ، أما إذا كان التحايل قد تم لمصلحة المتعاقدين وقصد به الأضرار بالغير ممن ليس طرفا فى التصرف أو خلفا لأحد طرفيه فلا يجوز لأحد العاقدين أو خلفهما أن يثبت صورية العقد الظاهر المكتوب بغير الكتابة لأنه فى هذه الحالة لم يكن هناك ما يحول بينه وبين الحصول على الدليل الكتابى المثبت للعقد المستتر ، فإذا اثبت بعقد البيع ثمن أقل تحايلا على قانون رسوم التسجيل امتنع اثبات الثمن الحقيقى بين الطرفين إلا بالكتابة" (يراجع فى ذلك السنهورى هامش بند ٦٢٩ - غانم بند ٨٩)

وقد قضت محكمة النقض بأن : " لا يقدح فى الحكم أنه قد أجاز اثبات الصورية بين المتعاقدين بغير الكتابة ، ما دام أن اخفاء الرهن وراء بيع وفاء هو غش وتحايل على القانون للتوصل إلى تملك الأطيان بغير اتخاذ الاجراءات التنفيذية وبثمن بخس والصورية التى يكون هذا هو الغرض منها جائز اثباتها بين المتعاقدين بطرق الاثبات كافة بما فيها البينة والقرائن " (١٩٤٤/٥/٢٥ - م ق م - ٣٥ - ٧٦١) وبأنه " اجازة اثبات العقد المستتر فيما بين عاقديه بالبينة فى حالة الاحتيال على القانون مقصورة على من كان الاحتيال موجها ضد مصلحته . وإذن فمتى كان عقد البيع الظاهر الصادر من المورث لأحد ورثته ثابتا بالكتابة فلا يجوز لهذا المورث أن يثبت بغير الكتابة أن هذا العقد يخفى وصية وأنه قصد به الاحتيال على قواعد الارث وإنما يجوز ذلك للوارث الذى وقع الاحتيال اضرارا بحقه فى الميراث وهو فى ذلك لا يستمد حقه فى الطعن على العقد من مورثه وإنما يستمده من القانون مباشرة وإذ كان ذلك وكان الثابت من الحكم المطعون فيه أن النطعون ضدها الأولى أقامت دعواها بطلب ابطال عقد البيع الصادر منها لولديها الطاعن والمطعون ضده الثانى استنادا إلى أنه يخفى وصية وأنه قصد به تميزها فى الميراث احتيالا على قواعد الارث وكان الحكم المطعون فيه قد استند فى اثبات الصورية النسبية إلى أقوال شاهدى المطعون ضدها الأولى (البائعة) التى لم تقدم أى دليل كتابى فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه ، بما يستوجب نقضه "(١٩٧٦/١٢/١٣ - م نقض م - ٢٧ - ٨ - ١٧٣) وبأنه " لا يجوز لأحد المتعاقدين اثبات صورية العقد الثابت كتابة الا بالكتابة ما لم تتوافر القرائن على وجود تدليس واحتيال عند صدور العقد فهذه صورية تدليسية يجوز اثباتها بالقرائن فى حق كل من مسه التدليس ولو كان طرفا فى العقد . فإذا كان المتهم لم يقدم ما يفيد وقوع تدليس واحتيال من جانب المجنى عليه عند صدور عقد الشركة - فإن الحكم إذ انتهى إلى اطراح دفاعه بصورية العقد المذكور لعدم اثباته بالكتابة يكون صحيحا فى القانون " (١٩٦٧/٦/١٢ م نقض ج - ١٨ - ٨١٨) . وبأنه " اتخاذ الحكم المطعون فيه مما اثبت بوصول السداد الصادرة من المالك السابق قرينة على صورية الأجرة الواردة بالعقد جائز فى القانون باعتبار أن تحديد أجور المساكن من مسائل النظام العام التى نص المشرع على تأثيم مخالفة القواعد الواردة بشأنها فيجوز اثبات التحايل على زيادتها بكافة طرق الاثبات بما فيها البينة والقرائن " (١٩٧٨/٣/٢٩ - الطعن رقم ٦٤٦ - لسنة ٤٤ق) .

- ويسرى على الخلف العام ما يسرى على السلف :

يسرى على الخلف العام ما يسرى على السلف ، إلا أن يستند إلى مصدر مستقل عن الميراث أو أن يطعن بأنه قصد به التحايل على قواعد الارث إذ فى هذه الحالة يستمد حقه من القانون مباشرة ، فيصبح من الغير ومن ثم يكون له اثبات صورية العقد الظاهر بكافة طرق الاثبات .

وقد قضت محكمة النقض بأن : الوارث لا يعتبر فى حكم الغير بالنسبة للتصرف الصادر من المورث إلى وارث آخر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إلا إذا كان طعنه على هذاالتصرف هو أنه كان فى ظاهره بيعا منجزا إلا أنه فى حقيقته يخفى وصية اضرار بحقه فى الميراث أو أنه صدر فى مرض موت المورث فيعتبر ذلك فى حكم الوصية لأنه فى هاتين الصورتين يستمد الوارث حقه من القانون مباشرة حماية له من تصرفات مورثه التى قصد بها الاحتيال على قواعد الارث التى تعتبر من النظام ، إما إذا كان مبنى الطعن فى العقد أنه صورى صورية مطلقة وأن علة تلك الصورية ليست هى الاحتيال على قواعد الارث ، فإن حق الوارث فى الطعن فى التصرف فى هذه الحالة إنما يستمده من مورثه لا من القانون ، ومن ثم لا يجوز له اثبات طعنه إلا بما كان يجوز لمورثه من طرق الاثبات ولما كانت الطاعنة قد طعنت بالصورية المطلقة على البيع الرسمى المسجل - الصادر من المورث إلى المطعون عليها - ودللت على تلك الصورية بقيام علاقة الزوجية بيع البائع المشترية ، ومن أنها كانت عالمة بحصول التصرف الصادر إلى مورث الطاعنة منذ صدوره لم تشر الطاعنة إلى هذا التصرف فيه مساس بحقها فى الميراث ودفعت المطعون عليها بعدم جواز اثبات الصورية المطلقة إلا بالكتابة ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإن النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون غير سديد " (١٩٧٦/٦/١٦ م نقض م - ٢٧ - ١٣٩١) . وقضت بأنه " جرى قضاء هذه المحكمة على أن الوارث حكمه حكم المورث فلا يجوز له اثبات صورية سند صادر من مورثه إلى الغير إلا بالكتابة إلا إذا طعن فى هذه السند بأنه ينطوى على الايصاء أو أنه صدر فى مرض موت مورثه " (١٩٥٢/١٢/٢٤ ٠ م ق م - ٣١ - ٧٦١) . كما قضت بأن " التمسك بأن البيع يستر وصية هو طعن بالصورية النسبية بطريق التستر وقع على الطاعن - وارث البائعة - عبء اثبات هذه الصورية فإن عجز وجب الأخذ بظاهر نصوص العقد الذى يعد حجة عليه " (١٩٧٥/٦/٢٦ - م نقض م - ٢٦ - ١٣١٤) . وبأنه " إذا كان الدفع المبدى من الوارث بأن البيع الصادر من المورث لوارث آخر يخفى وصية ، يحمل الاقرار بصدوره عن ارادة صحيحة وبصحة العقد كوصية تنفذ فى حق الورثة فى حدود ثلث التركة ، فإنه لا يقبل من هذا الوارث بعد ذلك الدفع بابطال العقد بأكمله تأسيسا على أنه ابرم تحت تأثير الاستغلال مما يعيب الإرادة ، ومن ثم فلا تثريب على الحكم المطعون فيه أن هو أغفل الرد على هذا الدفع الأخير ويكون النعى عليه من أجل ذلك بالقصور فى التسبيب على غير أساس " (١٩٦٩/٤/١ - م نقض م - ٢٠ - ٥٥٦) . وبأنه " لا يعتبر الوارث قائما مقام مورثه فى التصرفات الماسة بحقه فى التركة عن طريق الغش والتحايل على مخالفة أحكام الارث بل يعتبر فى هذه الحالة فى حكم الغير ويباح له الطعن على التصرف واثبات صحة طعنه بكافة طرق الاثبات لأنه فى هذه الصورة لا يستمد حقه من المورث وإنما من القانون مباشرة ولا تقف نصوص العقد وعباراته الدالة على تنجيز النصوص منهما كانت صراحتها حائلا دون هذا الاثبات ، وذلك أن هذه النصوص لا يجوز محاجة الوارث بها إذا ما طعن على العقد بأنه فى حقيقته وصية إلا إذا فشل فى اثبات صحة هذا الطعن . فإذا كان ما يريد الوارث اثباته بالبينة هو أن هذه النصوص وإن كانت فى ظاهرها تدل على تنجيز التصرف إلا أنها لا تعبر عن الحقيقة وأنه إنما قصد بها الاحتيال على أحكام الميراث بستر الوصية فإن اعتماد الحكم المطعون فيه فى رفض طلبه الاثبات بالبينة على صراحة هذه النصوص مصادرة للمطلوب كما أن استكمال العقد الساتر للوصية لجميع أركانه وعناصره كعقد بيع لا يجعله صحيحا لأنه فى هذه الحالة يخفى احتيالا على القانون ومن ثم فإن استثناء الحكم المطعون فيه فى رفض طلبه الاثبات بالبينة على صراحة هذه النصوص مصادرة للمطلوب كما أن استكمال العقد الساتر للوصية لجميع أركانه وعناصره القانونية يكون خطأ فى القانون " (١٩٦٧/٦/٢٢ - م نقض م - ١٨ - ١٣٦٠) . وبأنه " احتواء العقد على نصوص دالة على تنجيزه لا يمنع الوارث من الطعن عليه بأنه يخفى وصية وله أن يثبت طعنه هذا بطرق الاثبات كافة ذلك أن الوارث لا يعتبر قائما مقام المورث فى التصرفات الماسة بحقه فى التركة عن طريق الغش والتحايل على مخالفة أحكام الارث بل يعتبر فى هذه الحالة فى حكم الغير ويباح له الطعن على التصرف بأنه فى حقيقته مضاف إلى ما بعد الموت واثبات صحة طعنه بكافة الطرق ولا تقف صراحة نصوص العقد الدالة على تنجيزه حائلا دون هذا الاثبات " . (١٩٦٦/١١/٢٤ - م نقض م - ١٧ - ١٧٣٠) . وبأنه " الوارث لا يعتبر فى حكم الغير بالنسبة للتصرف الصادر من المورث إلى وارث آخر إلا إذا كان طعنه على هذا التصرف هو أنه وان كان فى ظاهره بيعا منجزا إلا أنه فى حقيقته وصية اضرار بحقه فى الميراث أو أنه صدر فى مرض موت المورث فيعتبر إذ ذلك فى حكم الوصية ، لأنه فى هاتين الصورتين يستمد الوارث حقه من القانون مباشرة حماية له من تصرفات مورثه التى قصد بها التحايل على قواعد الارث ، أما إذا كان مبنى الطعن فى العقد انه صورى صورية مطلقة فإن حق الوارث فى الطعن فى التصرف فى هذه الحالة أيضا

يستمده من مورثه وليس من القانون ، ومن ثم فلا يجوز له اثبات طعنه إلا بما كان يجوز لمورثه من طرق الاثبات " . (١٩٦٤/٤/٩ – م نقض م – ١٥ – ٥٢٥) . وبأنه " يجوز للوارث اثبات صورية عقد البيع الصادر من مورثه صورية مطلقة الضار بحقوقه بكافة طرق الاثبات " . (١٩٥٥/١٢/١٩ – م نقض م – ٦ – ١٦٣٥ وبنفس المعنى فى ١٩٤٦/١٢/٥ – م ق م – ٧٦ – ٤٥) . وبأنه " حق الوارث فى الطعن فى تصرف المورث بأنه فى حقيقته وصية لا بيع وأنه قصد به التحايل على أحكام الارث المقررة شرعا ، حق لا ينشأ إلا بعد وفاة المورث ومن ثم فلا يكون الحكم الصادر قبل المورث بصحة التصرف بالبيع حجة عليه إذ يعتبر الوارث فى حكم الغير فيما يختص بتصرفات مورثه الضارة به والماسة بحقه فى الارث " (١٩٦٢/٦/٢١ – م نقض م – ١٣ – ٨٢٤) . كما قضت بأن " الوارث الذى يطعن فى تصرف صادر من مورثه فى صورة بيع منجز بأن حقيقته وصية وأنه قصد به الاحتيال على قواعد الارث المقررة شرعا اضرارا بحقه يجوز له اثبات طعنه بكافة طرق الاثبات لأن الوارث لا يستمد حقه فى الطعن فى هذه الحالة من المورث وإنما من القانون مباشرة ويعتبر من الغير فيما يختص بهذا التصرف " (١٩٧٩/١/٣١ الطعن رقم ٤٦١ لسنة ٤٧ق) . وبأنه " من المقرر أن الطعن من الوارث فى عقد البيع الصادر من المورث بأنه فى حقيقته وصية ، وإنما يعد طعنا منه صورية هذا العقد صورية نسبية بطريق التستر ومن حقه كوارث أن يثبت هذا الدفاع بجميع طرق الاثبات بما فيها البينة لأن التصرف يكون فى هذه الحالة قد صدر اضرارا بحقه فى الارث الذى تتعلق أحكامه بالنظام العام فيكون تحايلا على القانون " (١٩٨٧/٦/١٢ – الطعن ٧٥٦ – ٤٥ق) . وبأنه " لما كان الطاعنون قد طعنوا فى النزاع الحالى على التصرف موضوع العقد المؤرخ فى ١٩٦٣/١٠/٢٢ بأنه يخفى وصية فلا ينفذ إلا فى حدود ثلث التركة ، فإنهم وهم يطعنون بذلك إنما يستعملون حقا خاصا بهم مصدره القانون لاحقا تلقوه عن المورث ، ومن ثم يكون الحكم الصادر ضد المورث بصحة التصرف كبيع حجة عليهم ، لأن الوارث يعتبر فى حكم الغير فيما يختص بالتصرفات الصادرة من مورثه إلى وارث آخر اضرارا بحقه فى الميراث " (١٩٧٨/١١/٢٨ – الطعن ٨٥٥ لسنة ٤٥ق) .

- يجب أن يكون الطعن بالصورية صريحا :

الطعن على العقود بالصورية الذى يجب على محكمة الموضوع بحثه والبت فيه يجب أن يكون صريحا فى هذا المعنى ولا يفيده مجرد الطعن بالتواطؤ لاختلاف الأمرين مدلولا وحكما لأن الصورية تعنى عدم قيام العقد أصلا فى نية عاقدية أما التواطؤ بين التعاقدين فإنه غير مانع بذاته من جدية العقد ومن رغبتهما احداث آثار قانوينة له " (١٩٥٨/٣/٣١ – م نقض م – ٩ – ٣٣٠) . فقد قضى بأن " إذ كان ما يثيره الطاعن من صورية الاتفاق على التصريح بالتأجير من الباطن يعد سببا جديدا لم يسبق له التمسك به أمام محكمة الموضوع لأنه واقع فلا يجوز ابداؤه لأول مرة محكمة النقض " (١٩٧٦/٤/١٤ – م نقض م – ٢٧ – ٩٣٦) . وبأنه " المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الطعن بالصورية الذى يجب على المحكمة بحثه والبت فيه يلزم ان يكون صريحا فى هذا المعنى ولا يفيده مجرد الطعن بالتواطؤ أو الاحتيال لاختلاف الأمرين مدلولا وحكما ، لأن الصورية إنما تعنى عدم قيام المحرر أصلا فى نية عاقديه أما التواطؤ فإنه غير مانع عن جدية التعاقد ومن قيام الرغبة فى احداث اثار قانونية له ، ولما كان الواقع فى الدعوى ان الطاعنة لم تدفع بصورية عقد الاريجار الصادر للمطعون عليه الثانى أمام محكمة أول درجة ، وإنما بنت دفاعها على أن عملية القرعة التى جعلت منها سندها فى مدعاها أجريت بمعرفة المالك – المطعون عليه الأول – وساقت على ذلك فى مذكرتيها الشارحتين عدة قرائن تتم عن التواطؤ بين المالك وبين قريب المطعون عليه الثانى ، بدليل تحرير العقد بمقر الشرطة وتأخر المستأجر فى استلام الشقة من شاغلها وقتذاك وكان هذا لا يعنى التمسك على نحو جازم قاطع بصورية هذا العقد ، فلا على الحكم المطعون فيه ان هو التفت عن هذا الدفع " (١٩٧٧/٥/٤ فى الطعن ٢٠٦ لسنة ٤٣ ق – م نقض م – ٣٨ – ١١٣٥) .

- يجوز للمحكمة من تلقاء نفسها أن تقضى بصورية ورقة معروضة عليها ولو لم يطلب أحد من الخصوم :
لمحكمة الموضوع الحق دائما فى بحث جدية الورقة التى تقدم فى الدعوى ما دام ذلك لازم للفصل فيها ، فإذا أريد التمسك بورقة ضد الغير كان للمحكمة ولو لم يطعن أحد بالصورية ، أن تعرض لها فتستنتج عدم جديتها وصوريتها من قرائن الدعـوى ولا رقابة لمحكمة النقض عليها فى ذلك متى كان استخلاصها سليما . (١٩٤٤/٥/٢٥ - م ق م - ٥٢ - ٧٦٣) .

- لا يقبل الطعن بالصورية إلا ممن له مصلحة :
لما كان مناط التدخل فى الدعوى والطعن بصورية عقد لا يقبل إلا ممن له مصلحة فيه وكانت دعوى صحة ونفاذ عقد البيع المطعون عليه بالصورية النسبية أقامها المطعون ضده على والدته البائعة - حال حياتها - أى من وقت لم يكن قد ثبتت فيه للطاعن صفته كوارث ولم تتوافر لديه المصلحة القانونية التى تجيز له طلب التدخل فى تلك الدعوى للطعن فى هذا العقد بالصورية - فإن الحكم المطعون فيه اذا استخلص من عدم تدخل الطاعن فى تلك الدعوى دليلا على جدية طعنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه الفساد فى الاستدلال " (١٩٧٨/٦/١٢ - الطعن ٧٥٦ لسنة ٤٥ق) وبأنه " الطعن بصورية عقد لا يقبل إلا ممن له مصلحة فيه وفى حدود هذه المصلحة ، فإذا كان المشترى الثانى قد طعن على العقد الصادر من نفس البائع إلى المشترى الأول عن أطيان من بينها الأطيان المباعة للمشترى الثانى) قاصدا اهدار هذا العقد فى خصوص القدر الذى اشتراه فإن الحكم المطعون فيه إذ انتهى إلى رفض دعوى صحة ونفاذ عقد المشترى الأول فيما زاد عن هذا القدر الذى اشتراه المشترى الثانى استنادا إلى صورية العقد يكون قد خالف القانون على هذا الخصوص"(١٩٦٨/٢/٨ - م نقض م ص١٣ - ٢١٥) .

- إذا دفع بالصورية أمام المحكمة يجب أن تقول كلمتها فى الطعن بالصورية :
إذا كان يبين من الحكم المطعون فيه ومن المذكرة المقدمة من الطاعن إلى محكمة الاستئناف أنه تمسك أمام تلك المحكمة بصورية عقد البيع - الصادر من والدته إلى باقى أولادها - صورية مطلقة ودلل على هذه الصورية بعدة قرائن منها أن العقد تضمن أن نصيب الذكر ضعف نصيب الانثى - وهو ما يطابق أحكام الشريعة الاسلامية فى الميراث - وأن المتصرف اليهم لا يستطيعون أداء الثمن وأن العقد لم يظهر إلى حيز الوجود إلا بعد وفاة المتصرفة كما طلب احالة الدعوى الى التحقيق ليثبت هذه الصورية بالبينة على اساس ان رابطة الأمومة التى تربط المتصرفة بأولادها المتصرف اليهم والظروف التى تم فيها هذا التصرف تعتبر مانعا ادبيا من الحصول على دليل كتابى وكان الحكم المطعون فيه قد اغفل بحث هذا الدفاع الجوهرى والرد عليه فانه يكون مشوبا بالقصور بما يستوجب نقضه " (١٩٧٣/١/٩ - م نقض م - ٢٤ - ٤٦) . وبأنه " إذا كان الدفاع بالصورية مما لو صح يتغير به وجه الحكم فى الدعوى ، وكان الثابت أن صاحب هذا الدفاع قد طلب إلى محكمة الاستئاف فى مذكرة قدمها إليها احالة الدعوى الى التحقيق لاثبات الصورية التى يدعيها ، وكان الحكم قد جاء خلوا من ايراد هذا الطلب ومن الرد عليه فإنه يكون قد عاره بطلان جوهرى " (٤٧/١٢/٢٥ - م ق م - ٦٥ - ٧٦٥) .

- تقدير أدلة الصورية مسألة تقديرية للمحكمة :
وقد قضت محكمة النقض بأن : إذ كان الواقع فى الدعوى أن الطاعن ادعى بصورية عقدى الايجار الصادرين للمطعون عليه الرابع واستدل عليها بتقدم أولى العقدين عند ربط الضريبة العقارية فمن حق الحكم أن يمحص هذا الدفاع وأن يحققه ولا عليه إذا اطرح دفاع الطاعن على سند من أن عملية فرض العوائد تتم فى غيبة الملاك الذين لا يتوافرون عن استغلال كافة الوسائل لخفض هذه الضريبة ، وهو قضاء بنى على المعلومات المستفادة من الخبرة بالشئون العامة المفروض الإلمام الكافة بها" (١٩٧٨/١١/١ - فى الطعن رقم ٥٧٣ لسنة ٤١ق) وبأنه " تقدير أدلة الصورية مما يستقل به قاضى الموضوع لتعلقه بفهم الواقع فى الدعوى وإذ كان البين من الحكم المطعون فيه أنه دلل على صورية العقد باسباب سائغة وقرائن مساندة تكمل بعضها وتؤدى فى مجموعها الى النتيجة التى انتهى اليها فانه لا يجوز مناقشة كل قرينة على حدة لاثبات عدم كفايتها فى ذاتها " (١٩٧٧/١٢/٦ فى الطعن رقم ٩٤ سنة ٤٤ق - وبنفس المعنى ١٩٧٨/١/١٦ - فى الطعن ٣٨٦ لسنة ٤٤ ق ونقض ١٩٧٥/٦/١ م نقض م - ٢٦ - ١٢٠٦ - ونقض ١٩٦٦/٥/٢٤ - م نقض م - ١٧ - ٦٩٥ - نقض ١٩٦٦/٣/٢٤ - م نقض م - ١٧ - ٦٩٥ - ونقض ٦٤/٥/٢٨ - م نقض م - ١٥ - ٧٥٠) . وبأنه " إذ كان العقد ذاته

وبرمته مطعونا عليه بالصورية فلا يصح الاستدلال بنصوصه لنفى هذه الصورية " (١٩٧٨/١/١١ - فى الطعن ٨٤٦ لسنة ٤٣ق) . وبأن " القضاء السابق بصحة العقد يتضمن حتما أنه عقد غير صورى وصحيح ومن شأنه نقل الملكية ومتى جاز الحكم قوة الأمر المقضى فإنه يمنع الخصوم فى الدعوى التى صدر فيها من العودة إلى المناقشة فى المسألة التى فصل فيها باية دعوى تالية يثار فيها هذا النزاع ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق اثارتها فى الدعوى الأولى أو اثيرت ولم يبحثها الحكم الصادر بها " (١٩٦٦/٣/١ - م نقض م - ١٧ - ٤٨٦) . وبأنه " إذا كان الحكم المطعون فيه قد استخلص من الوقائع والأدلة والقرائن التى ساقها فى العقد موضوع الدعوى صورى حرر بين عاقدين بطريق التواطؤ وكانت تلك القرائن والأدلة تؤدى عقلا إلى ما انتهى اليه ، فإن النعى على الحكم فى هذا الخصوص يكون على غير اساس " (١٩٥٨/١٢/٢٥ - م نقض م - ٩ - ٨٠٨)

- الخصـوم فـى دعـوى الصـورية :

إذ كان القانون لا يوجب فى دعوى الصورية اختصام اشخاص معينين ، ومن ثم فلا تأثير لعدم اختصام المؤجر فى دعوى صورية عقد الايجار على قبول الدعوى ، وإنما الأثر المترتب على ذلك ينحصر فى أن الحكم الصاد فيها لا يكون حجة عليه " (١٩٧٧/٥/٤ فى الطعن ٥ لسنة ٤٣ق) وبأنه " إذا كان الطاعنون قد وجهوا دفعهم بصورية عقد البيع الصادر من المطعون عليه السادس إلى المطعون عليهم الخمسة الأولين ومورث المطعون عليها السابعة وصدر الحكم المطعون فيه مقررا رفض الدفع فى مواجهة هؤلاء الخصوم جميعا وكان موضع الصورية بهذا الوضع الذى انتهت به الدعوى غير قابل للتجزئة وكان مناط النعى على الحكم المطعون فيه هو موضوع الصورية الآنف ذكره فإنه لكى يكون الطعن مقبولا فى هذه الحالة يجب أن يختصم فيـه كل من البائع والمشترين فى العقد المطعـون فيه بالصوريـة " ١٩٥٢/٢/٧ - م ق م - ٩ - ١٠٩ - ٢٧٦) .

- التقادم لا يرد على الصورية :

ولا تسقط دعوى الصورية بالتقادم سواء رفعت من أحد طرفى العقد أو من الغير لأن المطلوب فيها تقرير عدم وجود العقد الظاهر ، غير أنه إذا كانت الدعوى تتضمن دعوى أخرى فإن ذلك لا يمنع من سريان التقادم بالنسبة إلى الدعوى الأخرى فلو طعن الورثة فى الهبة الصادرة من مورثهم والمستترة فى صورة عقد البيع لم يرد التقادم على الطعن بصورية عقد البيع ولكنه يرد على ادعاء بطلان الهبة . (السنهورى بند ٦٢٧)

وقد قضت محكمة النقض بأن : الدعوى بطلب بطلان عقد البيع على أساس أنه يستر وصية وأن وصفت بأنها دعوى بطلان إلا أنها فى حقيقتها وبحسب المقصود منها إنما هى دعوى بطلب تقرير صورية هذا العقد صورية نسبية بطريق التستر ، وهذه الدعوى لا تسقط بالتقادم لأن ما يطلبه رافعها إنما هو تحديد طبيعة التصرف الذى قصده العاقدان وترتيب الآثار القانونية التى يجب أن تترتب على النية الحقيقية لهما واعتبار العقد الظاهر لا وجود له ، وهذه الحالة واقعية قائمة ومستمرة لا تزول بالتقادم فلا يمكن لذلك أن ينقلب العقد الصورى صحيحا مهما طال الزمن" (١٩٦٩/٣/٢٠ - م نقض م - ٢٠ - ٤٥٠) .

- أثـر الحكـم بالصـوريـة :

إذا كان الحكم المطعون فيه بعد أن خلص إلى صورية العقد المحرر بين الطاعنين ، عقب على ذلك بأن هذا العقد الصورى وقد زال أثره فإن الطريق ينفسخ أمام العقد الصادر الطعون عليها الأولى والمحكوم بصحة التوقيع عليه للقيام بالاجراءات المؤدية إلى نقل الملكية ، فإن هذا الذى يقرره الحكم لا يشوبه خطأ فى القانون " (١٩٥٨/١٢/٢٥ - م نقض م - ٩ - ٨٠٨) . وبأنه " لا تناقض بين أن يكون الدين صوريا بالنسبة للمحكوم لهم بصوريته وحقيقيا قابلا للتفيذ بالنسبة للمدين الذى لم يطعن بالصورية " (١٩٣٤/٣/٢٢ - ١٩٣٤ - م ق م - ٤٢ - ٧٦٢) . وبأنه " إذا أبطل عقد من عقود التصرفات لصوريته سقط دين الثمن فى علاقة الدائن لهم فى تقاضى دينه الصورى بالمحكوم لهم بالصورية وامتنعت مزاحمة هذا الدائن لهم فى تقاضى دينه منه ومن غلته بطريق الأوية " (نفس الحكم الاسبق). وبأنه " متى كان عقد البيع موضوع النزاع صوريا صورية مطلقة قوامها الغش والتدليس لا يكون له وجود قانونا ، فتسجيله وعدمه سواء ، وبالتالى لا يكون هناك محل للمفاضلة بين تسجيله وتسجيل محضر صلح استدل به على علم المشترى بصورية عقد تمليك البائع له " (١٩٥٦/٢/٩ - م نقض م - ٧ - ٢٠٥) . (راجع فى كل هذا السنهورى المرجع السابق ، عدلى المرجع السابق المستشار محمد عبد العزيز المرجع السابق - زكى خيرى الابوتيجى - المحاماة س١٩ ص٦٠٢ - عزيز خانكى القانون والاقتصاد س٧ ص٤٢٧) .

الدعـــوى البوليصيـــة

تنص المادة (٣٣٧) مدنى على أن " لكل دائن أصبح حقه مستحق الأداء وصدر عن مدينه تصرف ضار به أن يطلب عدم نفاذ هذا التصرف فى حقه ، إذا كان التصرف قد انقص من حقوق المدين أو زاد فى التزاماته وترتب عليه اعسار المدين او الزيادة فى اعساره ، وذلك متى توافرت الشروط المنصوص عليها فى المادة التالية " .

- طبيعــة الدعــوى البـوليصيـــة :

التصرف التدليسى هو أن يشارك المتصرف له المدين فى اجراء تصرف صورى أو فى اجراء تصرف حقيقى يجعله فى حالة اعسار باخراج جزء من املاكه من متناول دائنيه . فإذا كان التصرف بيعا فسبيل ابطاله هو الطعن المبنى على الصورية أو على الدعوى البوليصية ، وفى هذه الحالة الأخيرة يجب التمسك بأن الثمن وهمى او بخس أو بأنه حقيقى ولكن المتصرف له اشترك مع المدين فى اخراج هذا الثمن كله أو بعضه من مجموعة أمواله حتى اصبح فى حالة اعسار لا يفى ماله بمطلوب غرمائه . والعبء فى اثبات اعسار المدين بالصفقة المطعون فيها يقع على الدائن " (١٩٣٦/١١/١٩ - م ق م - ١٧٣ - ٦٤٩) .

- الفرق بين دعوى الصورية والبوليصية :

تختلف الدعوى البوليصية عن دعوى الصورية اختلافا جزهريا إذ الأولى لا توجه إلا الى تصرف جدى اذ الأصل فيها أن المدين يقصد الاضرار بدائنيه بالاخلال بالضمان العام عن طريق اخراج احد العناصر الايجابية من ذمته المالية ، فى حين أن مبنى الطعن بالصورية هو ان التصرف غير جدى ، بما لازمه انه لا ينطوى على اخراج المال محل التصرف من ذمة المتصرف ، ويلاحظ فى هذا الصدد ان القول بالتواطؤ او الغش او قصد الاضرار بالدائن وان ورد فى نطاق الدعوى البوليصية الا أنه لا يفيد الصورية ، بل ان قصد الاضرار بالدائن او التواطؤ قد يكون هو الدفع الى جدية التصرف . ويترتب على هذا الفارق العام أنه لا يجوز للدائن ان يتمسك بصورية التصرف بعد أن كان تمسك فى شأنه بعدم بالدعوى البوليصية لأن تمسكه بهذه الدعوى ينطوى على اقراره بحديته ولذلك يجب عليه أن يتمسك أولا بالصورية فإن فشل كان له أن يتمسك النفاذ أى البوليصية ولكن العكس غير جائز وان كان ليس ثمة ما يمنع من أن يتمسك بالامرين فى دعوى واحدة على ان يكون تمسكه بالصورية كطلب اصلى وتمسكه بعدم النفاذ كطلب احتياطى .

وقد قضت محكمة النقض بأن : بمقتضى المادة ١٤٣ من القانون المدنى (قديم) يجوز للدائن أن يطعن على تصرف مددينه لابطاله اما بالدعوى البوليصية واما بدعوى الصورية . والدعويان وان كانتا تتفقان من ناحية ان اساس ابطال التصرف فيهما هو الاضرار بالغير الا أنهما تختلفان من حيث توجيه الطعن ومن حيث الغرض . ففى الدعوى البوليصية يكون الطعن على التصرف من ناحية جديته ويكون الغرض من الطعن اعادة ملك المدين اليه لامكان التنفيذ عليه واستيفاء الدائن حقه منه . أما فى دعوى الصورية فالطعن يكون بعدم جدية التصرف لمحو العقد الظاهر وازالة كل اثر له وتقرير ان العين لم تخرج من يد المدين بحيث اذا كان قد تلقاها عنه آخر أو نفذ عليها دائن له كان ذلك صحيحا " (١٩٤٠/١٢/١٢ - م ق م - ٣ - ٧٥٧ ، وبنفس المعنى فى ١٩٥٩/١/٢٢ - م نقض م - ١٠ - ٦٤) . وبأنه " وإن كان الطعن بالدعوى البوليصية يتضمن الاقرار بجدية التصرف والطعن بالصورية يتضمن انكار التصرف .، مما يقتضى البدء بالطعن بالصورية الا انه ليس ثمة ما يمنع من ابداء الطعنين معا اذا كان الدائن يهدف بهما الى عدم نفاذ تصرف المدين فى حقه . لما كان ذلك ، وكان الثابت من مذكرة المطعون ضدها الأولى أمام محكمة الدرجة الأولى أنها تمسكت بالدعويين معا ، اذ طلبت الحكم بعدم نفاذ عقد البيع الصادر الى الطاعنة من مورث باقى المطعون ضدهم تأسيسا على انها دائنة له وان العقد الصادر الى الطاعنة من مورث باقى المطعون ضدهم تأسيسا على انها دائنة له وان العقد الصورى محض وقصد به تهريب امواله وعلى فرض انه جدى فانه انما عقد للأضرار بحقوقها كدائنة وتنطبق عليه شروط المادتين ٢٣٧ و٢٣٨ من القانون المدنى ولما استأنفت تمسكت بدفاعها المتقدم ذكره ، وبالتالى فان طلب الصورية كان معروضا على محكمة الدرجة الاولى واغفالها الفصل فيه لا يجعله طلبا جديدا امام محكمة الاستئناف " (١٩٧٤/٤/٢٩ - م نقض م - ٢٥ - ٧٧٣) . وبأن " دعوى الصورية ودعوى عدم نفاذ تصرف المدين هما دعويان مختلفتان فيجوز للدائن اثبات ان العقد الذى صدر من المدين صورى بغية استبقاء المال الذى تصرف فيه فى ملكه ، فان أخفق جاز له الطعن فى العقد الحقيقى بدعوى عدم نفاذ التصرف فى حقه ، بغية اعادة المال الى ملك المدين ، كما أنه يجوز للدائن كذلك فى الدعوى الواحدة ان يطعن فى تصرف مدينه بالدعويين معا على سبيل الخبرة ، فيحاول اثبات الصورية اولا فان لم ينجح انتقل الى الدعوى

الأخرى " . (١٩٧١/٢/٢٥ – م نقض م – ٢٣ – ٢٨٨) . وبأنه " إذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بتعديل الحكم الابتدائى فيما قضى به من بطلان عقد البيع لثبوت صوريته الى عدم نفاذ العقد فى حق الدائن ، فإنه يكون قد قضى ضمنا بصحته والغاء البطلان الذى حكم به الحكم الابتدائى ومن ثم فان النعى عليه بانه رفض القضاء للطاعن بصحة عقده يكون على غير اساس " (١٩٧١/٢/٢٥ – م نقض م – ٢٢ – ٢٢٨) . وبأنه " لمن يطعن على التصرف بالبيع الخيار بين استعمال دعوى الصورية أو الدعوى البوليصية حسبما يتحقق بأيهما غرضه ، فإن كان قد اختار الدعوى بالصورية ورأت المحكمة صحة دعواع وقضت له بطلباته وكانت مع ذلك قد عرضت فى اثناء البحث الى الدعوى البوليصية وتكلمت عنها فذلك منها يكون تزيدا " (١٩٧٩/٢/٢٨ فى الطعن رقم ٣٦٨ لسنة ٤٥ق) .

- شــروط الدعـوى البوليصيــة :

تعرضت المادة ٣٣٧ للشروط الواجب توافرها فى حق الدائن الذى يستعمل الدعوى ، والشروط الواجب توافرها فى التصرف المطعون فيه ، فاشترطت أن يكون حق الدائن مستحق الآداء ، وسابقا على التصرف المطعو ن فيه ، وان يلحق الدائن ضرر من جراء التصرف المطعون فيه كما اشترطت فى التصرف المطعون فيه أن يكون مفقرا وان يتسبب فى اعسار المدين . أما الشروط الواجب توافرها فى المدين والمتصرف إليه فقد تكفلت بها المادة ٣٣٨ حيث اشترطت الغش والتواطؤ .

- فيشترط فى حق الدائن الذى يستعمل الدعوى أن يكون حال الأداء :

وفى ذلك تختلف الدعوى البوليصية عن الدعوى غير المباشرة . يستتبع هذا الشرط بداهة أن يكون حق الدائن خاليا من النزاع ، ويكون الحق مستحق الأداء ما من دام غير معلق على شرط واقف أو مقترن بأجل واقف ، أما إذا كان معلقا أو مقترنا بشرط أو أجل فاسخ فإنه يكون مستحق الأداء ما لم يتحقق الشرط أو يحل الأجل ، وإذا ما تحقق هذا الشرط فإنه يستوى بعد ذلك أن يكون الحق عينيا أو شخصيا أو مضمونا بحق عينى تبعى ، ولا يلزم أن يكن معين المقدار فيجوز للمضرور فى العمل غير المشروع أن يستعمل الدعوى البوليصية قبل تقدير التعويض رضاء أو قضاء ، كما لا يلزم أن يكون الحق ثابتا فى سند تنفيذى ، كما لا عبرة بمصدر الحق (يراجع فى ذلك كله السنهورى بندى ٥٧١ ، ٥٧٢ – غانم بند ٧٤ – جمال زكى بند ٤٠٦ – مرقص بند ٦٧٩) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : "حق الدائن فى طلب ابطال تصرفات مدينه الضارة به يثبت له متى أصبح دينه محقق الوجود . واذن فمتى كان الحكم المطعون فيه إذ قضى للمطعون عليه الثانى بابطال كتاب الوقف قد اقام قضاءه على انه وقد قضى بتثبيت ملكية المطعون عليه سالف الذكر الى نصيبه المطالب بريعه فى الاطيان المتروكة عن مورثه والتى وقفتها زوجة هذا الأخير اضرارا بدائنيها فيكون دينه يتجمد هذا الريع قد أصبح ثابتا فى ذمة الواقفة من تاريخ وفاة مورثه ومن ثم يكون محقق الوجود قبل إنشاء الوقف المطلوب الحكم بإبطاله فإن هذه الذى قرره الحكم لا خطأ فيه "

(١٩٥١/٤/١٩ ٠ م نقض م – ١٦٩ – ٦٤٩) .

- ويشترط أن يكون حق الدائن سابقا فى نشوئه على صدور التصرف المطعون فيه :

وهذا الشرط نتيجة حتمية لاشتراط الغش فى جانب المدين من جهة ، واشتراط اضرار التصرف بالدائن من جهة أخرى ، والعبرة فى سبق حق الدائن على تصرف المدين بتاريخ نشوء حق الدائن لا بتاريخ استحقاقه ولا بتاريخ تعيين مقداره ولا بتاريخ الفصل فى النزاع حولهما ، ويترتب على ذلك أن الدائن بحق معلق على شرط واقف يستطيع بعد تحقق الشرط أن يطعن فى تصرف صدر فى تاريخ سابق على تحقق الشرط ما دام كان لاحق لنشأة الحق ، كما يستطيع المدين الذى تأكد وجود حقه بالحكم لصالحه فى المنازعة التى أثارها معه المدين أن يطعن فى تصرف المدين الصادر خلال هذه المنازعة لان الحكم بثبون حقه مقر لهذا الحق وليس منشئا له . وإذا كان الأصل أنه يجب أن يكون حق الدائن سابقا فى نشأته على التصرف المطعون فيه الا انه يجوز استثناء للدائن الذى لم يبرم التصرف المنشئ لحقه الا فى تاريخ لاحق للتصرف لم يبرم على وجه التخصيص والافراد الا اضرارا به باعتباره دائنا مستقبلا ، كالشأن فى تصرف المدين الذى يتم أثناء سعيه للحصول على قرض بقصد استيفاء المال محل التصرف من مثل الدائن عن نشوء حقه (غانم بند ٧٦ – جمال زكى بند ٤٠٦) . والعبرة بتاريخ ابرام التصرف لا بتاريخ شهره اذا كان من التصرفات الواجبة الشهر فإذا كان التصرف

المطعون فيه بيعا كانت العبرة بتاريخ انعقاد عقد البيع لا بتاريخ تسجيله . ويقع عبء اثبات سبق تاريخ نشأة الحق على تاريخ صدور التصرف المطعون فيه على عاتق الدائن ، وهو يجوز له اثبات ذلك بكافة طرق الاثبات إذا لم يكن مصدر حقه تصرفا قانونيا بأن كان عملا غير مشروع أو فعلا نافعا أو اية واقعة اخرى يرتب عليها القانون نشأة حقه ، أما إذا كان مصدر حقه تصرفا قانونيا فإنه يتقيد فى اثبات هذا التصرف بالقواعد العامة فى الاثبات . أما عن مدى لزوم ثبوت تاريخ هذا المحرر ثبوتا رسميا ، فإنه يتعين التفرقة بين ما إذا كان التصرف المطعون فيه له تاريخ ثابت أم لا . فإذا كان للتصرف المطعون فيه تاريخ ثابت أسبق من التاريخ الثابت للتصرف المطعون فيه أما إذا لم يكن لسند الدائن تاريخ ثابت فلا يعتد بكون التاريخ الذى يحمله اسبق من التاريخ الثابت للتصرف المطعون فيه الا ان يثبت سوء نية المتصرف اليه بثبوت علمه وقت التصرف بوجود حق الدائن وذلك كله تطبيق للمادة ١٥ من قانون الاثبات . اما إذا لم يكن للتصرف المطعون فيه تاريخ ثابت وكان تاريخ سند الدائن سابقا عليه سواء كان ثابتا أو غير ثابت تحقق الشرط ما لم يثبت المتصرف اليه عدم صحة تاريخ سند الدائن ، وإن كان تاريخ سند الدائن لاحقا عليه تخلف الشرط ما لم يثبت عدم صحة تاريخ التصرف . والراجح فى الفقة أن الدائن لا يعتبر من طبقة الغير بالنسبة الى تاريخ التصرف المطعون فيه فيكون هذا التاريخ حجة عليه إلى أن يثبت عدم صحته (يراجع فى تفصيل ذلك مرقص بند ٦٨٥ وفى اصول الاثبات بند ٦٨ - وفى مقاله عن قوة المحررات العرفية فى الاثبات وحجية تاريخها على الوارث الذى يطعن فيها بصدورها فى مرض الموت والمنشور بمجلة القانون والاقتصاد س ١٤ ص٢٨٧ وما بعدها - السنهورى فى الجزء الثانى بند ٥٨٣ وهامش بند ١١٩ - الدكتور عبد المنعم فرج الصدة فى الاثبات الطبعة الثانية بند ١٣٠ - اسماعيل غانم هامش بند ٧٦ - جمال زكى بند ٤٠٦) .

- ويشترط أن يكون التصرف فيه مفقرا :

فيجب ابتداء ان يكون التصرف المطعون عليه تصرفا قانونيا فيخرج من نطاق الدعوى اعمال المدين المادية ، ولو ترتب عليها التزامات عليه كالشأن فى العمل غير المشروع ، ويجب أن يكون هذا التصرف مفقرا ولكن لا يقتصر المقصود بذلك كما كان الشأن فى ظل القانون الملغى على التصرفات التى تؤدى الى اخراج قيمة مالية من ذمة المدين بل يشنمل كذلك التصرفات التى تزيد من التزاماته . اما اذا كان تصرف المدين لا يؤدى الى اخراج قيمة مالية من ذمته أو زيادة التزاماته فإنه يخرج من نطاق الدعوى البوليصية كالشأن فى امتناع المدين عن زيادة حقوقه برفضه قبول هبة . فإذا كان التصرف مفقرا على النحو السالف امكن الطعن فيه سواء كان من العقود الملزمة للجانبين أو من العقود الملزمة لجانب واحد وسواء كان معاوضة أو تبرعا (السنهورى بند ٥٧٧ - غانم بند ٦٩ - جمال زكى بند ٤٠٧ - مرقص بند ٦٨١) .

- كما يجب أن يكون التصرف المطعون فيه ضارا بالدائن :

وهو ما لا يتحقق إلا إذا كان التصرف المطعون فيه قد ورد على مال كان الدائن يستطيع استيفاء حقه منه فان كان مما لا يجوز الحجز عليه ، أو كان مستغرقا بحق عينى تبعى للغير ، أو كان التصرف تنازلا من المدين عن حق متصل بشخصه كالحق فى التعويض عن الضرر الأدبى تخلف الشرط . ويترتب على ذلك أنه إذا استوفى الدائن حقه اثناء نظر الدعوى فقدت الدعوى شرط قبولها وقد طبق المشرع ذلك فى المادة ٢٤١ (غانم بند ٧٥ - مرقص بند ٦٨٢ - السنهورى بند ٥٨٠) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : متى ثبت أن البيع قد انعقد بقصد وفاء دين على المبيع يضمنه رهن سابق على نشؤ حق دائن آخر ، ويربو على قيمة العين المبيعة فذلك ينفى ركن الاضرار بالدائن الأخير من ناحية وافقار المدين من ناحية أخرى وينتهى تبعا مصلحة هذا الدائن فى طلب ابطال هذا البيع " (١٩٤٦/١/١٣ - م ق م - ١٧٦ - ٦٥) .

- ولا يحول تسجيل التصرف أو نفاذ الحوالة من الطعن عليهما بالدعوى البوليصية :

فقد قضت محكمة النقض بأن : ... لا يغير من هذا شيئا أن يكون التصرف مسجلا فإن تسجيله لا يحول دون أن يدفع دائنه فى مواجهة المتصرف اليه الذى يطلب تثبيت ملكيته استنادا الى عقده المسجل بالدعوى البوليصية وليس من شأن تسجيل التصرف ان يغير من طريقة اعمال هذه الدعوى ولا الاثار المترتبة عليها " (١٩٥٠/٣/٣٠ - م ق م - ١٧١) وبأنه " استيفاء الحوالة لشروط نفاذها فى حق المدين أو فى حق الغير بقبولها من المدين أو اعلانه بها طبقا للمادة ٣٠٥ من القانون المدنى لا يمنع من الطعن عليها بالدعوى البوليصية المنصوص عليها فى المادتين ٢٣٧ ، ٢٣٨ من القانون المدنى متى توافرت شروطها وذلك لاختلاف موضوع ونطاق كل من الدعويين " (١٩٧٥/١٢/٨ - م نقض م - ٢٦ - ١٥٨٠) .

- كما يشترط فى التصرف المطعون فيه ان يؤدى الى اعسار المدين او الزيادة فى اعساره :

والمقصود الاعسار الفعلى لا الاعسار القانونى ، ويتحقق الاعسار الفعلى بأن تكون اموال المدين غير كافية لسداد ديونه المستحقة وغير المستحقة ، فى حين أن الاعسار القانونى لا يحكم به إلا إذا كانت أمواله لا تكفى لسداد ديونه الحالة وحدها . ولا يكفى أن يكون المدين ، ولكن طرأ بعد ابرامه ما جعل المدين معسرا لم يتحقق الشرط . ويقع على عاتق الدائن عبء اثبات الاعسار والا انتفت مصلحة الدائن فى رفعها (يراجع فى ذلك السنهورى بند ٥٨٦ حتى ٨٥٩ - غانم بند ٧٠ - مرقص بند ٦٨٤ - جمال زكى بند ٤٧٠) . ويذهب الفقة إلى أنه إذا تركز حق الدائن فى عين مملوكة للمدين فتصرف فيها الأخير امكن اعتبار هذا التصرف مسببا لاعسار المدين ولو كانت لديه أموال اخرى كالشأن فيمن يشترى عقارا بعقد عرفى فيبيعه البائع الى آخر بعقد مسجل (السنهورى هامش بند ٥٨٨ - مرقص بند ٦٨٤) ولكن محكمة النقض قد استقر قضاؤها فى هذه الصورة على أن العبرة فى الأفضلية فى البيوع المتتالية الصادرة من نفس البائع عن نفس العين بالأسبقية فى التسجيل دون نظر إلى الغش أو سوء النية أو التواطؤ أو قصد الاضرار بالمشترى الآخر .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذا كان الحكم قد قرر عقد البيع موضوع النزاع هو عقد صحيح لم يشبه البطلان ولم يقصد منه الاضرار بالدائنين لعدم توافر شروط الدعوى البوليصية إذ لم يثبت اعسار المدين ولأن نشوء الدين كان لاحقا لعقد البيع ، فان هذا الذى أورده الحكم لا يقتصر على نفى توافر شروط الدعوى البوليصية بل يقيد كذلك نفى مظنة الصورية على وجه الاطلاق " (١٩٥٤/٦/١٠ - م ق م - ١٩٠ - ٦٥٢) .

كما قضت بأن : لما كان الحكم المطعون فيه قد اثبت أن الطاعن كان يستهدف بطعنه بعدم نفاذ التصرف الصادر الى المطعون ضده الثانى الى اجراء يستهدف بطعنه بعدم نفاذ التصرف الصادر الى المطعون ضده الثانى الى اجراء المفاضلة بين عقده غير المسجل وعقد المطعون ضده المذكور المسجل فان ذلك الطعن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يكون غير منتج فى التخلص من آثار هذا العقد المسجل والمطعون فيه الدعوى البوليصية حتى ولو كان المطعون ضده الثانى بوصفه متصرفا له والمتصرف سيئ النية متواطئين كل التواطؤ على حرمان الطاعن من الصفقة . ومن ثم يكون ما يعيبه الطاعن على الحكم من اغفال تحقيق طعنه على عقد المطعون ضده الثانى بالدعوى البوليصية لا جدوى منه فى خصوص هذه الدعوى " . (١٩٦٩/٦/٢٦ - م نقض م - ٢٠ - ١٠٨٤) .

تقـــادم دعــوى البوليصيــة

تنص المادة ٢٤٣ مدنى على أن " تسقط بالتقادم دعوى عدم نفاذ التصرف بانقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذة يعلم فيه الدائن بسبب عدم نفاذ التصرف – وتسقط فى جميع الاحوال بانقضاء خمس عشرة سنة من الوقت الذى صدر فيه التصرف المطعون فيه . وقد جعل القانون هذه الدعوى تتقادم بهذه المدة القصيرة حتى لا يبقى مصير التصرف الصادر من المدين معلقا مدة طويلة حرصا على استقرار المعاملات . وتسرى مدة الثلاث سنوات من وقت علم الدائن بسبب عدم نفاذ التصرف . لأن الدائن قد يعلم بصدور التصرف ولكن لا يعلم بالاسباب التى تستتبع عدم نفاذه فى حقه ، فيجب اذن لسريان هذا التقادم القصير ان يعلم الدائن لا بصدور التصرف المطعون فيه من مدينه فحسب بل يعلم ايضا باعسار مدينه وبالغش الواقع من هذا المدين . فإذا لم تتوافر شروط التقادم القصير ، فإن الدعوى تتقادم طبقا للقواعد العامة بمضى خمس عشرة سنة من الوقت الذى صدر فيه التصرف المطعون فيه .

- أثر الدفع بالدعوى البوليصية فى دعوى صحة التعاقد :

فى حالة علم الدائن بالدعوى المرفوعة من المتصرف اليه على المدين المتصرف بصحة ونفاذ التصرف يجوز له التدخل فيها مستعملا الدعوى البوليصية ، وبعد أن تحقق المحكمة توافر شروطها . فإذا انتهت الى عدم توافرها تقضى برفض التدخل وصحة ونفاذ العقد . أما إذا انتهت الى توافرها ، تقضى بصحة ونفاذ التصرف محملا بحق الدائن المتدخل فى التنفيذ على المبيع باعتبار أن الدعوى البوليصية لا تمس صحة التصرف ونفاذه فيما بين المتصرف اليه والمدين وانما يترتب عليها فقد عودة المبيع الى الضمان العام للدائن بحيث يحق له التنفيذ عليه بدينه وان كان هناك رأى يرى أن تقضى المحكمة بعدم قبول الدعوى حتى ترد بذلك مضار تصرف المدين سئ النية قصد به اضرار دائنيه وحتى لا تعرض مصالح الدائنين للخطر فى حالة بيع المتصرف اليه العقار الى آخر حسن النية .

- كيفية استعمال الدعوى البوليصية :

وقد قضت محكمة النقض بأن " قضاء محكمة النقض قد جرى على جواز التمسك بالدعوى البوليصية كدفع فى الدعوى التى يطلب فيها نفاذ التصرف " (١٩٥٢/٢/١٤ – م ق م – ١٧٢ – ٦٤٩) . وبأنه " القول بأن الحكم بإشهار الافلاس لا يحول دون مباشرة احد دائنى المفلس الدعوى البوليصية وأن له تبعا أن يطعن فى الحكم الصادر فيها – هذا القول مردود بأنه حتى ان جاز لدائن المفلس أن يرفع بعد الحكم باشهار افلاس مدينه الدعوى البوليصية بطلب ابطال تصرف صدر منه ، فليس يستتبع هذا أن يكون له فى حالة ما إذا تولى وكيل جماعة الدائنين اقامة الدعوى صفة فى أن يطعن هو فى الحكم الصادر فيها بطريق النقض اذا تقاعس وكيل جماعة الدائنين عن استعمال هذا الحق " (١٩٥١/٣/٢٩ – م ق م – ٤٨ – ١٠٨٧) .

آثار الدعوى البوليصية

تنص المادة ٢٤٠ من القانون المدنى على أنه " متى تقرر عدم نفاذ التصرف استفاد من ذلك جميع الدائنين الذين صدر هذا التصرف اضرارا بهم " .

وتنص المادة ٢٤١ مدنى على أنه " إذا كان من تلقى حقا من المدين المعسر لم يدفع ثمنه ، فإنه يتخلص من الدعوى متى كان هذا الثمن هو ثمن المثل وقام بايداعه خزانة المحكمة .

فالدعوى البوليصية اذن ليست فى حقيقتها سوى دعوى بعدم نفاذ تصرف المدين الضار بدائنه فى حق هذا الدائن . ويترتب على ثبوت الدعوى أن الحق الذى تصرف فيه المدين يعتبر أنه لم يخرج من ضمان الدائن فيستطيع الدائن أن ينفذ عليه بحقه ، ويستفيد من ذلك جميع الدائنين فيشتركون جميعا فى اقتضاء حقوقهم بالنفيذ على هذا المال متى استوفوا شروط الدعوى البوليصية وكانت حقوقهم سابقة على التصرف المطعون فيه .

هذا عن أثر الدعوى بالنسبة للدائن . أما بالنسبة للمدين المتصرف والمتصرف اليه فان هذه الدعوى لا تؤثر فى العلاقة بينهما فيظل التصرف قائما منتجا لكل آثاره القانونية إلا ما يتعارض منها مع عدم نفاذ العقد فى حق الدائنين ، فإذا كان التصرف بيعا بقى الشئ المبيع ملكا للمشترى وبقى المشترى ملتزما بدفع الثمن - بالرغم من قابليته للتنفيذ عليه وفاء لديون هؤلاء الدائنين - إلا أنه يحق لهذا المشترى الرجوع على البائع بضمان التعرض والفسخ إذا لم ينتظر التنفيذ فعلا على ذلك المال ، أو الرجوع بضمان الاستحقاق إذا تم التنفيذ فعلا وبيع المال .

- هل يجوز الطعن بالدعوى البوليصية مع الطعن بالصورية أثناء نظر دعوى صحة التعاقد ؟

وإن كان الطعن بالدعوى البوليصية يتضمن الاقرار بجدية التصرف والطعن بالصورية يتضمن انكار التصرف - مما يقتضى البدء بالطعن بالصورية - الا أنه ليس ثمة ما يمنع من إبداء الطعنين معا إذا كان الدائن يهدف بهما الى عدم نفاذ تصرف المدين فى حقه . لما كان ذلك وكان الثابت من مذكرة المطعون ضدها الأولى أمام محكمة الدرجة الأولى أنها تمكست بالدعويين معا إذ طلبت الحكم بعدم نفاذ البيع الصادر إلى الطاعنة من مورث باقى المطعون ضدهم تأسيسا على أنها دائنة له وأن العقد صورى محض ويقصد به تهريب أمواله وعلى فرض أنه جدى فإنه إنما عقد للأضرار بحقوقها كدائنة وتنطبق عليه شروط المادتين ٢٣٧ ، ٢٣٨ من القانون المدنى ولما استأنفت تمسكت بدفاعها المتقدم ذكره وبالتالى فإن طلب الصورية كان معروضا على محكمة الدرجة الأولى واغفالها الفصل فيه لا يجعله طلبا جديدا أمام محكمة الاستئناف . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٤/٤/٢٩ لسنة ٢٥ ص٧٧٣) .

أحكام محكمة النقض فى الدعوى البوليصية

١. أنه لما كانت الدعوى البوليصية يقصد بها عدم نفاذ التصرف الصادر من المدين فى حق دائنه كان من الجائز اثارتها كدفع للدعوى التى يرفعها المتصرف اليه بطلب نفاذ هذا التصرف ولا يلزم أن ترفع فى صورة دعوى مستقلة ولا يغير من هذا شيئا أن يكون التصرف مسجلا فإن تسجيله لا يحول دون أن يدفع دائنه فى مواجهة المتصرف اليه الذى يطلب تثبيت ملكيته استنادا الى عقده المسجل بالدعوى البوليصية وليس من شأن تسجيل التصرف أن يغاير من طريقة اعمال هذه الدعوى ولا الآثار المترتبة عليها. (نقض مدنى جلسة ١٩٥٠/٣/٣٠ طعن رقم ١١٤ سنة ٨ق مجموعة القواعد القانونية الجزء الأول ص ٦٤٩ بند ١٧١)
٢. أن قضاء محكمة النقض قد جرى على جواز التمسك بالدعوى البوليصية كدفع فى الدعوى التى يطلب فيها نفاذ التصرف . (نقض مدنى جلسة ١٩٥٢/٢/١٤ طعن رقم ٧٢ سنة ٢٠ق مجموعة القواعد القانونية الجزء الأول ص٦٤٩ بند ١٧٢) .
٣. التصرف التدليسى هو ان يشارك المتصرف له المدين فى اجراء تصرف صورى أو اجراء تصرف حقيقى يجعله فى حالة اعسار باخراج جزء من أملاكه عن متناول دائنيه فإذا كان التصرف بيعا فسبيل ابطاله هو الطعن المبنى على الصورية أو على الدعوى البوليصية وفى الحالة الأخيرة يجب التمسك بأن الثمن وهمى أو بخس أو بأنه حقيقى ولكن المتصرف له اشتراك مع المدين فى اخراج هذا الثمن كله أو بعضه من مجموعة أمواله حتى اصبح فى حالة اعسار لا يفى ماله بمطلوب غرمائه – والعبء فى اثبات اعسار المدين بالصفقة المطعون فيها يقع على الدائن . (نقض مدنة جلسة ١٩٣٦/١١/١٩ طعن رقم ١٤ سنة ٦ ق مجموعة للقواعد القانونية الجزء الأول ص٦٤٩ بند رقم ١٧٣) .
٤. حق الدائن فى طلب ابطال تصرفات مدينه الضارة به يثبت له متى أصبح دينه محقق الوجود . (نقض مدنى جلسة ١٩٥١/٤/١٩ لسنة ١٨ ق مجموعة القواعد القانونية الجزء الأول ص٦٤٩ بند ١٦٩) .
٥. الدعوى البوليصية ليست فى حقيقتها الا دعوى بعدم نفاذ تصرف المدين الضار بدائنه فى حق هذا الدائن وبالقدر الذى يكفى الوفاء بدينه . (نقض مدنى جلسة ١٩٥١/٤/١٩ الطعن رقم ١٨٠ سنة ١٨ق مجموعة القواعد القانونية الجزء الأول ص٦٤٩ بند ١٧٠) .
٦. ليس من شأن الدعوى البوليصية المفاضلة بين العقود . بل هى دعوى شخصية لا يطالب فيها الدائن بحق عينى ولا يؤول بمقتضاها الحق العينى اليه أو الى مدينه – بل انها تدخل ضمن ما يكفل به القانون حقوق الدائنين ضمن وسائل الضمان دون أن يترتب على الحكم فيها لصالح الدائن أن تعود الملكية ألى المدين – وانما ترجع العين فقط الى الضمان العام للدائنين . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٢/٦/١٣ لسنة ٢٣ عدد ثان ١١٠٥) .
٧. النص فى المادة ٢٣٨ من القانون المدنى على أن المشرع اشترط لعدم نفاذ التصرف بعوض أن يثبت الدائن التواطؤ بين المدين وبين المتصرف اليه على الاضرار بحقوق الدائن لأن الغش من الجانبين هو من الأركان الواجب قيام دعوى عدم نفاذ التصرفات عليها ويكفى لاعتبار الغش متوافرا أن يثبت علم كل من المدين والمتصرف اليه باعسار المدين وقت صدور التصرف المطعون فيه . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٨/٥/٨ لسنة ٢٩ عدد أول ص١١٨٥) .
٨. أنه وان كانت دعوى البطلان المطلق تسقط بمضى خمس عشرة سنة ألا أن الدفع بهذا البطلان لا يسقط بالتقادم أبدا ذلك أن العقد الباطل يظل معدوما فلا ينقلب من الزمن صحيحا وانما تتقادم الدعوى به – فلا تسمع بعد مضى المدة الطويلة أما اثارة البطلان كدفع ضد دعوى مرفوعة بالعقد الباطل فلا تجوز مواجهته بالتقادم لأنه دفع و الدفوع لا تتقادم فإذا كان الحكم قد انتهى إلى البطلان سند الدين بطلانا مطلقا فان ذلك يكفى لتقرير نتيجته اللازمة قانونا وهى عدم تقادم الدفوع بهذا البطلان بغير حاجة للاشارة الى ذلك صراحة أو الرد على ما يتمسك به الدائن فى هذا الصدد . (نقض مدنى جلسة ١٩٥٧/٤/١١ مجموعة القواعد القانونية الجزء الثالث ص٢٤٨ بند ١٩) .
٩. مفاد نص المادتين ٢٣٧ ، ٢٣٨ من القانون المدنى ان الغش الواقع من المدين وحده فى عقود المعاوضات لا يكفى لابطال تصرفه بل يجب اثبات التواطؤ بينه وبين المتصرف له على الاضرار بحقوق الدائن لأن الغش من الجانبين هو من الأركان الواجب قيام دعوى عدم نفاذ التصرف عليها وأن يثبت أن الغش موجود وقت صدور التصرف المطعون فيه . (نقض مدنى جلسة ١٩٧١/٤/٢٧ لسنة ٢٢ عدد ثان ص٥٦٥) . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٢/١٢/٤ لسنة ٢٤ عدد ثالث ص١٢١٣) .

١٠. الدعوى البوليصية ليست فى حقيقتها - وعلى ما جرى قضاء هذه المحكمة إلا دعوى بعدم نفاذ التصرف الصادر من المدين اضرار بدائنه - ولا يمس الحكم الصادر فيها صحة العقد الصادر من المدين . بل يظل هذا العقد صحيحا وقائما بين عاقديه منتجا كافة آثاره القانونية بينهما . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٢/٦/١٣ لسنة ٢٣ عدد ثان ص١١٠٥) .

١١. الدعوى البوليصية ليست دعوى بطلان بل هى فى حقيقتها دعوى بعدم نفاذ التصرف الصادر من المدين المعسر اضرارا بدائنه ، وهى بذلك تتضمن اقرار بجدية تصرف المدين فلا يسوغ أن يطلب فيها الغاء هذا التصرف ولا يمس الحكم الصادر فيها صحته به يظل هذا التصرف صحيحا قائما بين عاقديه منتجا كافة آثاره ولا يترتب على الحكم فيها لصالح الدائن أن تعود ملكية العين المتصرف فيها إلى المدين وانما ترجع فقط الى الضمان العام للدائنين ، اما دعوى الصورية فتقوم على طلب بطلان التصرف لعدم جديته ويستهدف فيها المدعى محو العقد الظاهر وازالة كل أثر له وصولا إلى التقرير بأن العين محل التصرف لم تخرج من مالك المدين . (نقض مدنى جلسة ١٩٨١/٥/٢٠ السنة ٣٢ جزء ثان ص١٥٤٩) .

١٢. للمشترى الذى لم يسجل عقده بوصفه دائنا للبائع بالتزام نقل الملكية أن يتمسك بصورية عقد المشترى الآخر الذى سجل عقده صورية مطلقة وفقا لصريح نص المادة ٢٤٤ القانون المدنى ليتوصل بذلك الى محو هذا العقد واثبات بقاء ملكية العقار لمدينه البائع فيحكم له هو بصحة عقده ويسجل هذا الحكم فتنتقل اليه ملكية العين المبيعة ، وهذا أمر لا يتحقق له عن طريق الدعوى البوليصية التى يقتصر الحكم فيها على عدم نفاذ تصرف المدين المعسر اضرارا بحقوق دائنيه ولا يترتب على هذا الحكم أن تعود ملكية العين الى البائع المدين بعد خخروجها بالعقد المسجل بل ترجع الى الضمان العام للدائن وطالما كانت الملكية لا ترتد الى ملك المدين البائع فلن يتسنى له تنفيذ التزامه بنقل الملكية الى المشترى منه بعقد لم يسجل . (نقض مدنى جلسة ١٩٨١/٥/١٣ لسنة ٢٢ عدد ثان ص١٥٤٩) .

١٣. الدعوى البوليصية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ليست فى حقيقتها الا دعوى عدم نفاذ التصرف الصادر من المدين اضرارا بدائنه ولا يمس الحكم الصادر فيها صحة العقد الصادر من المدين بل يظل هذا العقد صحيحا وقائما بين عاقديه متنجا كافة أثاره القانونية بينهما ، وليس من شأن الدعوى البوليصية المفاضلة القانونية بين العقود بل هى دعوى شخصية لا يطالب فيها الدائن بحق عينى ولا يؤول بمقتضاها الحق العينى اليه او مدينه بل أنها تدخل ضمن ما يكفل به القانون حقوق الدائنين ضمن وسائل الضمان ، دون أن يترتب على الحكم فيها لصالح الدائن أن تعود الملكية الى المدين وإنما ترجع العين فقط الى الضمان العام للدائنين . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٢/٥/١٣ لسنة ٣٣جزء أول ص٥٠٨) .

١٤. تقدير الدليل على التواطؤ والعلم باعسار المدين هو من المسائل الموضوعية التى تدخل فى سلطة محكمة الموضوع دون معقب متى أقامت قضاءها على اسباب سائغة لها أصل ثابت فى الأوراق وتؤدى الى النتيجة التى انتهت اليها . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٨/٥/٨ لسنة ٢٩ عدد اول ص١١٨٥) .

١٥. إذا استلزم القانون لسريان التصرف على الغير اتباع اجراءات معينة كاشتراط ثبوت التاريخ . ولم تتم هذه الاجراءات حتى صدور حكم اشهار الافلاس فانها لا تسرى فى مواجهة جماعة الدائنين ز ولما كانت المادة ١٥ من قانون الاثبات قد نصت على أن المحرر العرفى لا يكون حجة على الغير فى تاريخه إلا أن يكون له تاريخ ثابت فإذا لم يكتسب العقد الذى صدر من المفلس تاريخا ثابتا قبل صدور حكم شهر الافلاس فانه لا يحتج به فى مواجهة جماعة الدائنين وهو ما يتفق والحكمة التشريعية التى تغياها المشرع من اشتراط ثبوت التاريخ بالنسبة للغير وهى منع ما يقع فى المحررات العرفية عن طريق تواريخها غشا واضرارا بالغير . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/١٢/٢٢ لسنة ٣١ ص٢٠٧٨) .

أحكام بيع ملك الغير
ومرض الموت والمال الشائع
في دعوى صحة التعاقد

بيـــع مــلك الغـــير

... تنص المادة ٤٤٦ من القانون المدنى على ما يأتى :

١. إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات وهو لا يملكه ـ جاز للمشترى أن يطلب ابطال البيع ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار سجل العقد أو لم يسجل .
٢. وفى كل حالة لا يسرى هذا البيع فى حق المالك للعين المبيعة ولو أجاز المشترى العقد) .

... كما تنص المادة ٤٦٧ مدنى على ما يأتى :

١. إذا أقر المالك البيع سرى العقد فى حقه وانقلب صحيحاً فى حق المشترى .
٢. وكذلك ينقلب العقد صحيحاً فى حق المشترى إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد.

- تعريف بيع ملك الغير :

يقصد ببيع ملك الغير بيع عين معينة بالذات غير مملوكة للبائع متى قصد به نقل الملكية فى الحال إلى المشترى مقابل ثمن نقدى .

- شروط بيع ملك الغير :

فيشترط لاعتبار العقد بيعاً لملك الغير تجرئ عليه أحكام بيع ملك الغير أن تتوافر فيه ثلاثة شروط أساسية : أولها : أن يكون الغرض من العقد نقل الملكية فى الحال مقابل ثمن نقدى وثانيها : أن يكون المبيع غير مملوك للبائع أو للمشترى وثالثها : أن يكون المبيع قيمياً معيناً بذاته .(شنب بند ـ ٥).

- أولاً : أن يكون المبيع غير مملوك للبائع :

إذا كان المبيع غير مملوك للبائع أو للمشترى وقت البيع فإن كان مملوكا للبائع ملكية باته وقت البيع صح البيع ولم يكن للمشترى ابطاله على أساس أحكام بيع ملك الغير ولو طرأ بعد البيع ما يزيل ملكية البائع .

أما إذا كانت ملكية البائع غير باته بأن كانت معلقة على شرط واقف أو فاسخ فإن كان البائع قد باع المبيع على أنه مملوك له ملكية باته ثم تحقق الشرط الفاسخ ، أو تخلف الشرط الواقف كان البيع بيعاً لملك الغير (السنهورى بند ١٥٤ ـ البدراوى بند ٣٨٩ ـ الهلالى وزكى بند ١٧٨) أما إذا تم البيع على أساس أن ملكية البائع للمبيع مقترنة بشرط فاسخ أو واقف فالرأى السائد أن البيع يصح فى الحالتين وتنتقل الملكية بمقتضاة إلى المشترى موصوفه بالوصف نفسه فيكون مالكاً تحت شرط فاسخ أو واقف فإن تحقق الشرط الفاسخ أو تخلف الشرط الواقف زالت ملكيته بأثر رجعى فإن كان البيع احتمالياً أى أقدم فيه المشترى على شراء حق البائع فى المبيع بحالته التى هو عليها أى اشترى مجرد الأمل فى الملكية ان كانت معلقة على شرط واقف أو مجرد الملكية الضعيفة القلقة إن كانت معلقة على شرط فاسخ كان المشترى مخاطراً ولم يكن له الرجوع على البائع بشئ ما إذ يكون ذلك قد روعى بطبيعة الحال عند تحديد الثمن . (البدراوى بند ٣٨٩ ـ السنهورى بند ١٥٤ وهامش ص ٢٧٣) .

وأما إذا كان المبيع مملوكا للمشترى فان البيع لا ينعقد أصلاً لاستحالة محله والمقصود منه استحالة مطلقة ومن ثم لا تكون حيال بيع لملك الغير (السنهورى هامش ص ٢٦٨و ٢٧٧ ـ شنب بند ٥٠ ـ غانم ص٢٤ ـ الهلال وزكى بند ١٥٧) وهكذا تتحدد منطقة بيع ملك الغير فى الحالة التى يكون فيها المبيع غير مملوك للبائع أو المشترى ، كأن يبيع الزوج عقاراً مملوكاً لزوجته على أنه مملوك له وليس نائباً عنها ، وكأن يبيع الأب مال ابنه على أنه مملوك له وليس بصفته ولياً طبيعياً عليه أو أن يبيع الابن مال أبيه على أنه مملوك له وليس على أنه مال سيرثه مستقبلاً لأنه فى هذه الحالة الأخيرة يكون تعاملاً فى تركة مستقبلة فيقع باطلاً بطلاناً مطلقاً عملاً بالفقرة الثانية من المادة ١٣١ أو أن يبيع الوارث عيناً ليست فى التركة أو لم تقع فى حصته بعد القسمة أو أن يبيع شخص مالاً مملوكاً للدولة ملكية خاصة (يراجع فى هذه الأمثلة السنهورى ص٢٧٥ ـ الهلالى وزكى ص١٥٢) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : متى كان الحكم المطعون فيه قد بنى قضاءه برد ما دفعه المطعون عليهما من ثمن الأطيان المبيعة لهما من الطاعن الذى آلت اليه بمقتضى عقد مقايضة بينه وبين المتصرف الخاضع لأحكام قانون الاصلاح الزراعى ، وببطلان عقد البيع بدعوى وقوعه على ملك الغير ، تأسيساً على أنه لم يثبت أن المتصرف الصادر منه عقد البدل للبائع قد اختار هذه الأطيان ضمن ما اختاره من أملاكه دون أن يثبت الحكم من أن هذه الأطيان قد استولى عليها من جهة الاصلاح الزراعى وكان ما استند إليه الحكم لا يفيد بذاته أن القدر المتبادل عليه الذى بيع للمطعون

عليها يدخل فيما استولى عليه ، فإن الحكم يكون قد خالف القانون وشابه قصور مما يستوجب نقضه . (١٩٦٢/٥/٣ ـ م نقض م ـ ١٣ ـ ٥٦٥) .

- التمييز بين بيع ملك الغير وبين إدعاء النيابة عن الغير أو مجاوزة حدود النيابة عنه :

يشترط ليعتبر البيع بيعاً لملك الغير تجرى عليه أحكام المواد ٤٦٦ حتى ٤٦٨ أن يكون المنسوب إليه البيع غير مالك للمبيع وقت البيع سواء تم البيع أصاله أو بطريق النيابة إذ العبره بملكية من تنصرف إليه آثار البيع فإذا تم البيع بطريق النيابة سواء كانت هذه النيابة قانونية أو اتفاقية فالعبرة بملكية الأصيل الذى تنصرف إليه آثار العقد فينسب إليه البيع فإن كان مالكاً لم نكن بصدد بيع لملك الغير بطريق النيابة فتجرى عليه أحكام النيابة فى التعاقد المنصوص عليها فى المواد ١٠٤ حتى ١٠٨ فإن كان من باع عن المالك نائباً عنه والتزم حدود هذه النيابة لنصرف أثر العقد إلى المالك الأصيل (مادة ١٠٥) دون النائب الذى يعتبر أجنبياً عن التعاقد إلا بالنسبة لعيوب الإرادة وأثر العلم ببعض الظروف (مادة ١٠٤) إما ان كان من باع عن المالك ليس نائباً عنه أو جاوز حدود هذه النيابة فإن البيع لا ينصرف إلى الأصيل إلا إذا أقره يستوى فى ذلك علم أو عدم علم أى من المتعاقدين بعدم النيابة أو مجاوزة حدودها كما أن البيع لا ينصرف إلى من ادعى النيابة عن المالك أو جاوز حدودها لأنه لم يعمل باسمه من جهة ولأن نية الطرفين لم تنصرف من جهة أخرى إلى أن يكون التعاقد لحسابه . وهكذا لا تترتب آثار البيع سواء بالنسبة إلى المالك أو بالنسبة لمن ادعى النيابة عنه أو جاوز حدودها ولا يكون للمشترى سوى الرجوع على هذا الأخير بتعويض الأضرار التى أصابته من جراء عدم نفاذ العقد ويشترط لذلك ألا يكون عالماً بانعدام النيابة أو بمجاوزة حدودها ولكن هذا الرجوع لا يكون على أية حال على أساس العقد وإن اختلف الرأى بين القول بتأسيسه على الخطأ التقصيرى ، أو الخطأ عند تكوين العقد أو التعهد عن الغي ـ السنهورى فى المجلد الأول من الجزء السابع من الوسيط بندى ٣٠٣ و ٣٠٥) زتظهر أهمية التمييز بين بيع ملك الغير وبين ادعاء النيابة عن المالك أو مجاوزة حدودها فى اختلاف الأحكام التى تسرى على كل منهما فى ذلك أنهما وإن كانا يتفقان فى أن البيع يعتبر غير نافذ فى حق المالك إلا إذا أقره إلا أنهما يختلفان اختلافاً أساسياً فى أحكامهما سواء فى حالة اقرار المالك للبيع أو فى حالة عدم اقراره له . ففى حالة اقرار المالك للبيع بالنيابة ، يكون لاقراره أثر رجعى فى حقه من جهة وتقوم علاقة البيع مباشرة بينه وبين المشترى من جهة أخرى إذ تنصرف إليه كافة آثار العقد من تاريخ ابرامه ولا يرتب العقد من جهة ثالثة أى أثر فى حق النائب فى حين أن اقرار المالك فى بيع ملك الغير لا يرتب أثره فى ذمته إلا من تاريخ صدوره فلا يكون له أثر رجعى ، ولا ينشئ طبقاً للرأى السائد علاقة مباشرة بين المالك وبين المشترى فلا تنصرف آثار العقد إلى المالك إذ يقتصر أثره على إزالة العقبة التى كانت تحول دون نقل الملكية ، ويبقى العقد منتجاً أثاره فى علاقة المشترى والبائع غير المالك فيكون لكل منهما مطالبة الآخر بالتزاماته الناشئة عن العقد وكذلك الشأن فى حالة عدم اقرار المالك للبيع إذ فى حالة البيع بالنيابة لا ينتج العقد ـ حسبما أسلفنا ـ آثار البيع فى حق من ادعى النيابة فلا يخوله حقوق البائع ولا يلقى عليه التزاماته فلا يكون له المطالبة بالثمن لشخصه ولا يكون عليه تنفيذ الالتزام بالتسليم أو ضمان التعرض أو الاستحقاق أو العيوب وإن جاز الزامه بالتعويض على التفصيل السالف ولا يكون للمشترى فى علاقته بالنائب طلب ابطال العقد لأنه لا يوجد تعاقد بينه وبين شخص الأخير ، أما فى بيع ملك الغير فإن الأمر على العكس تماماً إذ يظل العقد قائماً نافذاً بين طرفيه فيخول البائع مطالبة المشترى بالثمن ويحمله الالتزام بالتسليم وبضمان التعرض والاستحقاق والعيوب كما يحمله الالتزام بنقل الملكية الذى يستطيع تنفيذه عن طريق الحصول على اقرار المالك الحقيقى للبيع. كما يكون للمشترى طلب ابطال البيع ولو كان يعلم بعدم ملكية البائع ولكن حتى يقضى بهذا البطلان يظل العقد قائماً منتجاً آثاره على النحو السالف .

ومن خلال ما سلف فإننا لا نكون حيال بيع لملك الغير إذا أبرم البيع شخص بوصفه وكيلاً عن المالك واتضح عدم وجود الوكالة أو مجاوزة حدودها أو إذا ابرم البيع شخص بوصفه نائباً قانونياً عن المالك كالولى أو الوصى أو القيم أو الوكيل عن الغائب ولم تكن له هذه الصفة أو جاوز حدودها بأن لم يحصل الولى أو الوصى أو القيم على موافقة محكمة الأحوال الشخصية للولاية على المال على البيع فى الأحوال التى يستلزم فيها القانون ذلك إذ يسرى فى هذه الصور حكم المادة ١١٨ مكملة بأحكام النيابة المنصوص عليها فى المواد ١٠٤ حتى ١٠٨ ويلاحظ فى هذا الصدد أنه وفقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ١٤٠ يسقط الحق فى إبطال العقد لنقض الأهلية بمضى ثلاث سنوات من زوال هذا السبب أى من تاريخ بلوغ القاصر سن الرشد أو الحكم برفع الحجر للغفلة أو السفه ، فى حين أن المشرع ـ حسبما ستعرض ـ لم يتعرض لتقادم

الدعوى التى يرفعها المشترى ببطلان بيع ملك الغير أو التى يرفعها المالك بعدم نفاذ البيع فى حقه ولا شبهة فى أن الدعوى الأخيرة لا يرد عليها التقادم لأنها صورة من دعوى الاستحقاق التى تحمى حق الملكية الذى لا يسقط بالتقادم أما دعوى المشترى بإبطاله بيع ملك الغير فقد ذهب الرأى السائد بأنها تنقضى بمضى ثلاث سنوات من تاريخ علم المشترى بعدم ملكية البائع أو بمضى خمسة عشر عاماً من تاريخ العقد .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذا كانت الوصية حين تصرفت ببيع الأطيان المملوكة للطاعنة إنما كان ذلك باعتبارها نائبة عنها نيابة قانونية تحل فيها ارادتها محل إرادة الأصيل ـ القاصر ـ مع انصراف الأثر القانونى لهذه الإرادة إلى هذا الأخير كما لو كانت قد صدرت منه لا يغير من ذلك الا تكون قد استأذنت محكمة الأحوال الشخصية للولاية على المال فى هذا التصرف اذ يعتبر تصرفها مع ذلك مجاوزاً لحدود تلك النيابة كما لا يعتبر بيعاً لملك الغير الذى يصدر من غير مالك ، لما كان ذلك فلا تثريب على الحكم المطعون فيه ان هو التفت عن دفاع الطاعنة بعدم نفاذ العقد فى حقها استناداً إلى قواعد بيع الغير أو لتجاوز النائب حدود نيابته لأنه دفاع لا سند له من القانون مما لا يعيب الحكم إغفال الرد عليه . (١٩٨٠/١٢/١٦ الطعن ١٢٠٧ السنة ٤٩ق) .

- هل بيع الشريك المشاع بيعاً لملك الغير ؟

بيع الشريك المشاع لا يعتبر بيعاً لملك الغير ، إذ هو موقوف على نتيجة القسمة بمراعاة مالها من أثر كاشف ، فإن وقع المبيع فى نصيب البائع وإن لم يقع فى نصيبه كان المبيع الصادر منه بيعاً لملك الغير مع مراعاة قواعد الحلول العينى المقررة فى الفقرة الثانية من المادة ٨٢٦ (يراجع السنهورى ص٢٧٤) .

- حكـم بيــع الــوارث الظــاهــر :

- بيع الوارث الظــاهر :

هو فى حقيقته بيع لملك الغير إذ المبيع مملوك للوارث الحقيقى ولكن البعض يذهب إلى أنه بالرغم من ذلك يقع صحيحاً نافذاً فى حق الوارث الحقيقى احتراماً للأوضاع الظاهرة وعملاً على استقرار المعاملات فيمتلك المشترى المبيع فلا يحتاج إلى الحماية المقررة فى أحكام بيع ملك الغير (السنهورى ص٢٧٤) ولكن محكمة النقض رأت بطلان بيع الوارث الظاهر باعتباره بيعاً لملك الغير .

فقد قضت بأن : تنص المادة ٤٦٦ من القانون المدنى فى فقرتها الأولى عنى أنه " إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات لا يملكه جاز للمشترى أن يطلب إبطال العقد ، وبفقرتها الثانية على أنه " وفى كل حال لا يسرى هذا البيع فى حق المالك للعين المبيعة ولو أجاز المشترى العقد ، إذ كان بيع الوارث الظاهر هو بيع لملك الغير وكانت عبارة النص واضحة فى عدم سريان بيع ملك الغير فى حق المالك ، فإنه لا يجوز الخروج عن صريح النص بدعوى استقرار المعاملات ، يؤكد هذا النظر أن القانون عندما أراد حماية الأوضاع الظاهرة وضع لها نصوص استثنائية يقتصر تطبيقها على الحالات التى وردت فيها فقد نص القانون المدنى فى المادة ٢٤٤ على أنه " إذا ابرم عقد صورى فلدائنى المتعاقدين وللخلف الخاص ، متى كانوا حسنى النية ان يتمسكوا بالعقد الصورى كما أن لهم ان يتمسكوا بالعقد المستتر ويثبتوا بجميع الوسائل صورية العقد الذى أضربهم ، وإذا تعارضت مصالح ذوى الشأن فتمسك بعضهم بالعقد الظاهر وتمسك آخرون بالعقد المستتر ، كانت الأفضلية للأولين وبالمادة ٣٣٣ على أن " إذا كان الوفاء لشخص غير الدائن أو نائبه ، فلا تبرأ ذمة المدين إلا إذا أقر الدائن هذا لوفاء أو عادت عليه منفعة منه ، وبقدر هذه المنفعة ، أو تم الوفاء بحسن نية لشخص كان الدين فى حيازته وفى المادة ١٠٢٤ على أنه يبقى قائماً لمصلحة الدائن المرتهن الرهن الصادر من المالك الذى تقرر ابطال سند ملكيته أو فسخه أو الغاؤه أو زواله لأى سبب آخر ، إذا كان هذا الدائن حسن النية فى الوقت الذى أبرم فيه العقد إذ كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن بيع الوارث الظاهر صحيح نافذ فى حق الوارث الحقيقى ، فإنه يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٧٩/٣/٢٩ ـ م نقض م ـ ٣٠ ـ ٩٨٠) .

ثانياً : أن يكون المبيع قيمياً معيناً بالذات

فإذا كان المبيع من المثليات لم يعتبر البيع بيعاً لملك الغير ولو كان البائع لا يملك وقت البيع أى قدر من المبيع لأنه لا يمكن القول فى هذه الحالة أن المبيع مملوك للغير وهو ما يشترطه المشرع لإبطال البيع فلا يكتفى بأن يكون المبيع غير مملوك للبائع وقت البيع وكذلك الشأن بالنسبة إلى بيع الأشياء المستقبلة أو الأشياء الموصى بصنعها لأنها وهى لم توجد وقت العقد لا يمكن نسبة ملكيتها وقت البيع إلى غير البائع ولكن متى كان المبيع مملوكاً وقت البيع لغير البائع فإنه يستوى إن يكون المبيع عقاراً أو منقولاً (شنب بند ٥٠ ـ السنهورى ص ٢٧٢) .

- يترتب على العقد فيما بين طرفين كافة الآثار التى يرتبها عقد البيع :

فيستلزم البائع نقل الحق المبيع إلى المشترى وان كان لا يمكن تنفيذ الالتزام جبرا ما بقى البائع غير مالك ، كما يلتزم البائع بتسليم المبيع وبعدم التعرض شخصياً للمشترى سواء كان التعرض قانونياً أو مادياً ، ويضمن عدم تعرض الغير كما يضمن العيب الخفى ، ويلتزم المشترى بدفع الثمن وتكاليف المبيع ونفقات العقد وباستلام المبيع ، مع ملاحظة أن للمشترى حبس الثمن بمجرد أن ينكشف أن المبيع غير مملوك للبائع ولو لم يتعرض له المالك الحقيقى (منصور بند ١١٣ ـ مرقص بند ٢٩١) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : بطلان بيع ملك الغير مقرر لصالح المشترى فما لم يستعمله بالفعل بقى عقد البيع قائماً منتجاً لآثاره تثبت فيه الشفعة ثبوتها فى كل بيع تم مستوفياً لأركانه ولو حمل سبباً لبطلانه ويحل فيه الشفيع محل المشفوع منه فى جميع حقوقه والتزاماته لا يملك تعديله وتبعيض محله ، ولو تبين أن المبيع كله أو بعضه مملوك للغير مما محله الرجوع على البائع لا تفريق الصفقة ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بالاحقية فى الشفعة مقصورة على بعض المبيع وحمل قضاءه على ما أنبأ به من أن البائعة لا تملك مما بيع غير مساحة .. وإن البيع فيما خلا ذلك قد وقع على ما يملكه الغير مما هو غير جائز ، إلا بإجازته ولم يجزه فلا تجوز الشفعة فيه فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه (١٩٧٩/١/١٠ ـ م نقض م ـ ٣٠ ـ ١٧٣) ، وبأنه " بطلان بيع ملك الغير مقرر لمصلحة المشترى ومن ثم فيكون له دون غيره أن يطلب الحق فيه ، فإن عقد البيع يبقى قائماً منتجاً لإثارة بحيث يكون للمشترى ان يطالب البائع بتنفيذ التزاماته ويعد هذا منه اجازة للعقد (١٩٦٣/٣/١٤ ـ م نقض م ـ ١٤ ـ ٢٩٨) .

- هل يجوز للمشترى طلب إبطال البيع رغم علمه وقت البيع بأن المبيع غير مملوك للبائع ؟

إن المبيع غير مملوك للبائع : إذ لم يشترط القانون حسن نية المشترى إلا فى طلب التعويض (مادة ٤٦٨) ومن ثم يجوز له أن يطلب ابطال البيع لمجرد ثبوت عدم ملكية البائع للمبيع بغض النظر عما إذا كان يعلم أو لا يعلم بذلك وقت ابرام البيع أو بعده وبغض النظر كذلك عما إذا كان البائع يعلم بذلك أو لا يعلم وقت البيع أو وقت الطلب . (يراجع فى ذلك السنهورى بند ١٦١ ـ غانم ص ٣٥ ـ مرقص ص ٥١٤) .

ولكن البعض يذهب إلى أنه يشترط لجواز طلب المشترى إبطال البيع إلا يكون عالماً عند إبرام البيع بعدم ملكية المبيع لأنه إذا كان يعلم بذلك فإن العقد لا يكون بيعاً بل عقداً غير مسمى موضوعه التزام الطرف الآخر بالحصول على موافقة البائع أى تعهد البائع عن الغير (شنب ص ٧٥ و ٧٦ ـ البدراوى ص ٥٨١) لا يمكن القول بأن مجرد علم المشترى بعدم ملكية البائع للمبيع يجعل من العقد تعهداً عن الغير وإنما يكون المرجع فى ذلك إلى نية الطرفين فى ضوء ظروف الدعوى وملابساتها فإن كانت تقيد التقاء إرادة الطرفين على قصر التزام أحدهما على السعى للحصول على موافقة المالك أو الحصول على ملكية المبيع تم نقلها إلى المشترى لم نكن بصد عقد بيع ، أما إذا لم تكشف ظروف التعاقد عن ذلك وكان البيع باتاً فلا مناص إزاء صراحة النص وعمومه من القول بحق المشترى فى طلب الإبطال ولو كان يعلم بعدم ملكية البائع للمبيع ، ويكون للمشترى طلب الإبطال ولو كان جائزاً للمبيع ، ولو لم يكن المالك الحقيقى قد تعرض له ، كما لا يلزم أن يكون قد أصابه ضرر من جراء البيع (السنهورى بند ٦١ شنب بند ٥١) ويكون التمسك بإبطال البيع عن طريق الدعوى أو طريق الدفع وهو حق للمشترى لا يجبر عليه إذ يجوز له إجازة العقد إجازة صريحة أو ضمنية عن طريق تمسكه بالعقد بمطالبة البائع بتنفيذ التزامه الناشئ عن العقد بنقل الملكية أو بالضمان فإن عجز البائع عن نقل الملكية كان للمشترى طلب الفسخ وإن عجز عن الضمان وقضى باستحقاق المبيع كان للمشترى رفع دعوى ضمان الاستحقاق (مرقص ص ٥١٤) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : لئن كان صحيحاً أن تسجيل عقد البيع لا ينقل الملكية إلى المشترى إلا إذا كان البائع مالكاً لما باعه إلا أن بيع ملك الغير قابل للإبطال لمصلحة المشترى وحده ولا يسرى فى حق المالك الحقيقى ولهذا المالك أن يقر البيع فى أى وقت فيسرى عندئذ فى حقه وينقلب صحيحاً فى حق المشترى . كما ينقلب العقد صحيحاً فى حق المشترى إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد . فإذا كان الطاعنون ـ ورثة المشترى فى عقد بيع ملك الغير ـ قد طلبوا ثبوت ملكيتهم استناداً إلى هذا العقد المسجل فإنهم يكونون بذلك قد أجازوا العقد ولا يكون بعد لغير المالك الحقيقى أن يعترض على هذا البيع ويطلب عدم سريانه فى حقه . ومن ثم فلا يكفى لعدم إجابة الطاعنين إلى طلبهم إن يثبت المدعى عليهم المنازعون لهم أن البائع لمورث الطاعنين غير مالك لما باعه بل يجب أن يثبتوا أيضاً أنهم هم أو

البائع لهم الملاك لهذا المبيع إذ لو كان المالك سواهم لما قبلت منهم هذه المنازعة . (١٩٦٨/٤/١٨ ـ م نقض م ـ ١٩ ـ ٧٨٠). وبأن " البيع الصادر من غير مالك ان كان باطلا فإن بطلانه ليس بطلاناً أصلياً بل ان القانون نص على صحته إذا أجازه المالك ، كما أن عدول المتعاقدين عما تعاقدا عليه جائز . فإذا تمسك المشترى بأن البائع له وإن كان قد سبق أن تصرف فى القدر المبيع له إلا أنه قد استرد ملكيته بعدوله عن العقد الذى كان قد تصرف به فيه وإن البيع الحاصل له هو قد اجازه من كان قد حصل له التصرف أولاً ، فيجب على المحكمة أن تحقق هذا الدفاع وتفصل فيه بناء على أدلة منتجة لحكمها ، فإن هى قضت ببطلان عقده ، بمقولة أنه صدر من غير مالك دون أن ترد الأدلة على أن القدر المبيع فيه لم يكن بالذات وقت صدوره مملوكاً للبائع وكل ما قالته لا يدخض ما تمسك به المدعى كان حكمها قاصراً فى بيان الأسباب متعيناً نقضه " (١٩٤٤/٦/٨ ـ م ق م ـ ١٣٤ ـ ٣٦٧) . وبأنه " لا يستطيع شخص أن ينقل إلى غيره حقاً لم يؤول إليه . وإذن فمتى قضى نهائياً برفض دعوى صحة ونفاذ عقد بيع أطيان لبطلانه وكان المشترى بالعقد المذكور قد تصرف ، بالبيع إلى مشتر ثان فإن الحكم إذ قضى برفض دعوى صحة ونفاذ العقد الثانى لا يكون قد خالف القانون (١٩٥٤/١١/١١ ـ م ق م ١٣٦ ـ ٣٦٧) .

وإذا كان للمشترى الخيار بين حقه فى ابطال البيع ، وحقه فى فسخه وحقه فى الرجوع بضمان الاستحقاق ، إلا أنه ليس له أن يجمع بين المطالبة بهذه الحقوق من جهة .. وإذا قضى له بأحدهما امتنع عليه الرجوع بالأخرى من جهة أخرى ، كما أنه إذا رجع بأحدهما التزم بالقواعد والاجراءات التى تحكم الحق الذى تمسك به والدعوى التى رفعها به (يراجع مرقص ص ٥١٤ ، ٥١٥) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : لئن أجازت المادة ٤٦٦ من القانون المدنى للمشترى فى حالة بيع ملك الغير أن يطلب ابطال هذا البيع إلا أنها لم تمنعه من المطالبة بفسخ العقد على أساس أن البائع قد أخل بالتزامه بنقل الملكية " (١٩٧٧/١/١١ ـ م نقض م ـ ٢٨ ـ ٢١١) .

ويسقط حق المشترى فى طلب ابطال البيع بالتقادم ، وإذا كان المشرع لن يتعرض لذلك إلا أن الرأى السائد أن مدة التقادم ثلاث سنوات من تاريخ علم المشترى بعدم ملكية البائع أو خمسة عشر سنة من تاريخ العقد أى المدتين أقصر قياساً على سائر حالات الابطال (السنهورى بند ١٦١ ـ البدراوى بند ٣٩٦ ـ غانم ٢٦ ـ شنب ص٧٧ ـ منصور بند ١١٤) ولكن البعض يذهب إلى أنه مادام المشرع لم يتعرض لتقادم دعوى المشترى بابطال العقد أو بداية مدته فيخضع للقواعد العامة فتكون المدة خمسة عشر عاماً من تاريخ إبرام العقد (مرقص بند ٢٩٢ ـ مرسى بند ٢٣٣).

ويسقط حق المشترى فى طلب ابطال البيع بأجازته البيع أجازة صريحة أو ضمنية كان يقدم رغم علمه بعدم ملكية البائع على تنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد كان يتسلم المبيع أو يدفع الثمن (السنهورى هامش ص٢٩٣) ومتى تم ذلك انقلب البيع صحيحاً فيما بين طرفيه والتزم كل منهما بتنفيذ التزاماته الناشئه عنه . ولكن يبقى للمشترى طلب فسخ البيع لاخلاء البائع بالتزامه بنقل الملكية أو الرجوع بدعوى ضمان الاستحقاق لاستحقاق المبيع للغير .

كما يسقط حق المشترى فى الابطال وينقلب البيع صحيحاً باقرار الملك الحقيقى للبيع أو بايلوله ملكية المبيع إلى البائع كأن يكون قد اشترى المبيع من المالك الأصلى أو تلقاه وصيه منه أو ميراثاً عنه فتنتقل الملكية إلى المشترى بمجرد انتقالها إلى البائع ولكنها تنتقل إليه محملة بالحقوق التى يكون المالك الحقيقى قد رتبها وينتج اقرار المالك الحقيقى للبيع أو اكتساب البائع لملكية المبيع هذا الأثر ولو تما بعد إعلان المشترى للبائع برجوعه عن البيع ماداما قد تما قبل رفعه دعوى الابطال أما إذا تما بعد رفع الدعوى ولو قبل صدور الحكم فيها فإن ذلك لا يسقط حق المشترى فى طلب الابطال وان كان يمكن ان يوصف اصراره على طلبه بالرغم من ذلك بالتعسف فى استعمال الحق ويمكن الاستهداء فى هذا الصدد بنص المادة ١٢٤ مدنى (يراجع السنهورى بندى ١٦١ و ١٦٤ وهامشهما ـ وقارن مرسى بند ٢٣٤ حيث يرى كفاية اعلان المشترى عن رجوعه عن البيع قبل صدور اقرار المالك أو تملك البائع للحكم بالابطال ـ الهلالى وزكى بندى ١٧٩ و ١٨١ حيث يريان أن يكفى لسقوط حق المشترى فى طلب الابطال أن يتملك البائع المبيع قبل صدور الحكم بالابطال ولو تم ذلك بعد رفع الدعوى وإن كانا يريان أنه لا يكفى لذلك اقرار المالك قبل صدور الحكم مادام لم يصدر إلا بعد رفع الدعوى) .

- وإذا كسب المشترى ملكية المبيع عند طريق البيع القابل للابطال :

فإن كان قد كسب عن غير طريق قاعدة الحيازة فى المنقول سند الملكية ، أو التقادم المكسب القصير فالسائد ان ذلك لا يسقط حقه فى طلب ابطال البيع ولا يجعلا هذا البيع صحيحاً كان يكون قد تملك المبيع بالتقادم المكسب الطويل أو

عن طريق الشراء من المالك الحقيقى أو الميراث عنه أو الوصية منه أو الشفعه فى بيع صدر منه أو غير ذلك من طرق كسب الملكية أما اذا كان المشترى قد كسب ملكية المبيع المنقول بموجب قاعدة الحيازة فى المنقول سند الملكية ، أو كسب العقار بالتقادم المكسب القصير حيث يعتبر العقد الصادر اليه من غير مالك سنداً صحيحاً إذا كان قد سجله ، فقد ذهب رأى إلى أن حق المشترى فى طلب ابطال البيع يسقط وينقلب البيع صحيحاً لزوال الضرر المقصود توقيه بطلب الابطال ولأن الحيازة انما تستند فى هذه الحالة إلى العقد أو تقوم مقامه فى احداث الأثر الذى تخلف عنه وهو نقل الملكية (مرقص بند ٢٩٨ ـ السنهورى هامش ص ٢٧٤ و ٢٩٦) ويشترط البعض لذلك أن يتمسك المشترى باكتساب الملكية بالحيازة أو التقادم فإن لم يفعل لم يستطيع أحد أن يجبره على ذلك ويترتب على ذلك أن البائع لا يستطيع أن يدفع رجوع المشترى عليه بدعوى ضمان الاستحقاق بتقصير الأخير فى رفع دعوى المالك الحقيقى بملكية المبيع بالحيازة أو بالتقادم لأن هذا الدفاع قاصر على شخص المشترى ولم يكن البائع ليستطيع التمسك به لو أدخل فى الدعوى ، والمشترى لا يسأل عند عدم إدخاله فى دعوى الاستحقاق إلا عن التقصير فى ابداء أوجه الدفاع التى كان يجوز للبائع ابداؤها (الهلالى وزكى بند ١٨٠ وهامش ص١٧٢ ـ شنب ص ٧٩) فى حين يذهب رأى آخر إلى أن المشترى يبقى له دائماً طلب ابطال البيع حى ولو كان قد اكتسب ملكية المبيع بالحيازة أو التقادم القصير ، فإن هو طلب الأبطال بعد استكماله المدة المكسبة عد ذلك تنازلاً ضمنياً عن الحق المكتسب (منصور ص٢٥١)

- ويتعين أن توجه دعوى الابطال إلى البائعين قبل انقضائها بالتقادم :

فقد قضت محكمة النقض بأن : إذا كان الحكم المطعون فيه قد اعتد فى حق المطعون عليهم الثلاثة الأول ـ المشترون ـ بتاريخ ادخالهم فى الدعوى بطلب ابطال البيع الصادر لهم من الوصى على الطاعنة ولم يعتد بتاريخ ايداع صحيفة الدعوى قبل الوصى وآخر لا شأن له بالخصومة ورتب على ذلك سقوط حقها فى طلب ابطال العقد لمضى أكثر من ثلاث سنوات على تاريخ بلوغها سن الرشد فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً ، ذلك أن الخصومة فى دعوى ابطال البيع فى هذه الحالة انما تدور بين الطاعنة وبين المشترين أصحاب المصلحة الأول فى التمسك بالعقد ، وإذ كان الأصل فى الاجراء القاطع للتقادم أن يكون متعلقاً بالحق اعداد اقتضاؤه ومتخذا بين نفس الخصوم بحيث اذا اختلف الخصوم لا ينبنى عليه الأثر . ومن ثم لا يصلح توجيه الدعوى بطلب ابطال العقد للوصية اجراء قاطعاً لتقادمها قبل المطعون عليهم الثلاثة الأول ـ المشترين ـ إذ لا يصح أن يضار خصم من اجراء لم يتخذ فى مواجهته وإنما اتخذ فى مواجهة آخر ، ومن المقرر أن البائع فيما يتعلق بقطع التقادم لا يمت المشترى فى الدعاوى اللاحقة للتاريخ الثابت بعقد البيع " (١٩٨٠/١٢/١٦ - الطعن رقم ١٢٠٧ السنة ٤٩ ق لم ينشر بعد) .

- وليس للبائع أن يتمسك بابطال البيع :

إذ قصر المشرع هذا الحق على المشترى وقد نصت المادة ١٣٨ على أنه إذا جعل القانون لاحد المتعاقدين حقاً فى إبطال العقد فليس للمتعاقد الآخر أن يتمسك بهذا الحق (منصور ص ٢٤٧) ويستوى فى ذلك أن يكون البائع وقت البيع حسن النية أى لا يعلم بعدم ملكيته للمبيع أوسئ النية أى يعلم بذلك ، ولكنه إذا كان حسن النية جاز له طلب إبطال البيع للغلط إذا توافرت الشروط اللازمة لذلك (الهلالى وزكى بند ١٨٥ ـ منصور ص ٢٤٨ ـ غانم ص ٢٤ ـ شنب ص ٧٦ ـ يؤيد هذا الرأى السنهورى هامش ص ٢٩٠ ـ البدراوى بند ٢٩٩ ـ وقارن مرقص ص ٥١٦ وهامشه حيث يرى أن حسن نية البائع لا يخوله إبطال البيع بأى وجه ولا يترتب عليه سوى اعفائه من تعويض الأضرار غير المتوقعة).

وأما بالنسبة إلى المالك الحقيقى فإن عقد البيع غير نافذ فى حقه سواء ظل بين طرفيه قابلاً للإبطال أو انقلب صحيحاً باجازة المشترى أو سقوط حقه فى الابطال فلا تتأثر حقوق المالك الحقيقى بذلك البيع ويبقى المبيع على ملكه ويستطيع الرجوع على المشترى بدعوى الاستحقاق ان هو تسلم المبيع وله أن يرجع عليه بالتعويض وبالثمار ان كان سئ النية أما إن كان المشترى حسن النية فإنه يملك الثمار بالقبض ويكون للمالك الرجوع على البائع بالتعويض عنها وعما أصابه من ضرر بسبب خروج المبيع من يده ويشترط فى هذه الحالة أن يكون البائع قد ارتكب خطأ سواء بتعمده بيع ما لا يملك أو بعدم تحرزه فى تحرى ملكيته لما باع ، اما إذا ثبت حسن نيته وعدم ارتكابه أى خطأ كما لو كان وجد المبيع فى تركة آلت اليه فاعتقد ملكيته له بالميراث انتفى موجب الزامه بالتعويض . ورغم عدم نفاذ البيع فى حق المالك الحقيقى فإنه قد يؤدى إلى أن يفقده حقه على المبيع كما لو تسلم المشترى المبيع وهو حسن النية فهو يتملكه بالحيازة ان كان منقولاً كما يتملكه بالتقادم القصير ان كان عقاراً وسجل العقد إذ يعتبر العقد سبباً صحيحاً صادراً من غير مالك ولا يبقى للمالك

سوى الرجوع على البائع بالمسئولية التقصيرية (السنهورى بند ١٦٥ ـ منصور بند ١١٣ ـ مرقص بند ٢٩٤ ـ شنب بند ٥٤ ـ غانم ص ٢٧).

وقد قضت محكمة النقض بأن : وإن كان لا يجوز طلب ابطال بيع ملك الغير إلا المشترى دون البائع له إلا أن المالك الحقيقى يكفيه أن يتمسك بعدم نفاذ هذا التصرف فى حقه أصلاً إذا كان العقد قد سجل أما إذا كانت الملكية مازالت باقية للمالك الحقيقى لعدم تسجيل عقد البيع فإنه يكفيه أن يطلب طرد المشترى من ملكه لأن يده تكون غير مستنده إلى تصرف نافذ فى مواجهته وأن يطلب الريع عن المدة التى وضع المشترى فيها يده على ملك غير البائع له . إذ كان ذلك وكان هذا هو عين ما طلبه الطاعنون فى الدعوى فإن الحكم المطعون فيه إذ رفض طلباتهم على أساس أنه كان يتعين عليهم أن يطلبوا الحكم باسترداد العقار أولاً دون أن يتصدى لبحث عناصر دعواهم وما إذا كانت ملكيتهم للقدر المطالب بطرد المطعون ضده منه وبريعه ثابته من عدمه فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه قصور فى التسبيب (١٩٧٩/١/٢٤ ـ م نقض م ـ ٣٠ ـ ٣٦٣)

- وقابلية بيع ملك الغير للأبطال جزاء من نوع خاص يستند إلى النص الذى قرره دون القواعد العامة فى البطلان :

إذ كان الرأى قد اختلف حول جزاء بيع ملك الغير وتكييفه فذهب رأى إلى أن الجزاء هو الفسخ وليس البطلان ، وذهب رأى آخر إلى أنه البطلان المطلق ، فى حين قال فريق ثالث بأنه البطلان النسبى (يراجع فى استعراض هذه الآراء السنهورى بند ١٥٥ ـ الهلالى وزكى فى البنود ١٦٣ وما عبده ـ مرقص بند ٣٠٠ وما بعده) وقد حسم النص الحالى هذا الخلاف بالنص على أن بيع ملك الغير قابل للإبطال لمصلحة المشترى، ومع ذلك فقد ذهب البعض إلى أنه عقد باطل بطلاناً مطلقاً لاستحالة المحل وإن كان يمكن أن يتحول من عقد ناقل للملكية فى الحال إلى عقد منشئ فقط لالتزامه بنقل الملكية فى المستقبل (مرقص بند ٣٠٥ ـ ويراجع فى مناقشة هذا الرأى منصور بند ١١٥ والسنهورى بند ١٥٦) . فى حين ذهب رأى إلى اعتبار عقد بيع ملك الغير عقداً موقوفاً إذ يتوقف أثره على اقرار لمالك (الدكتور شفيق شحاته فى النظرية العامة للتأمين العينى الجزء الأول بند ٩٢) ولكن الرأى السائد أن بيع ملك الغير قابل للابطال لمصلحة المشترى فهو ليس عقداً باطلاً مطلقاً بصريح النص وهو ليس عقداً موقوفاً إذ هو منتج آثاره بين طرفيه ، ولكن قابلية بيع ملك الغير وان تقررت بالنص لم تكن تسعف بها القواعد العامة فى نظرية العقد إذ أن مجرد عدم ملكية البائع للمبيع وقت العقد لا تحقق المقصود بالاستحالة المطلقة فى حكم المادة ١٣٩ كما انه لا يشترط حسن نية المشترى للتمسك بالابطال فلا تسعف قواعد الغلط فى ذلك (يراجع فى ذلك غانم ص٢١) وقارن شنب بند ٥٥ حين يرى امكان استناد بطلان بيع ملك الغير إلى الغلط ومن ثم يتعين الرجوع فى شأن السند الغنى لهذا البطلان وأحكامه إلى النصوص المتعلقة ببيع ملك الغير مكملة بالأحكام العامة فى قابلية العقد للإبطال ، فيظل العقد قائماً منتجاً اثارة إلى أن يقضى بابطاله فإن قضى بذلك نهائياً ، ارتد الابطال إلى تاريخ ابرام العقد فيعاد المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها .

- وللمالك الحقيقى أن يطلب تقرير عدم نفاذ البيع فى حقه :

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذ كانت محكمة الموضوع ملزمة باعطاء الدعوى وضعها الحق وتكييفها القانونى الصحيح ، وكان الثابت من الحكم الابتدائى والحكم المطعون فيه ـ ان الطاعن أقام دعواه طالباً الحكم بابطال عقد البيع موضوع النزاع بالنسبة لحصته البالغ مقدارها ١٢ قيراطاً على الشيوع فى العقار المبيع استناداً إلى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٤٦ من القانون المدنى ، فإن التكييف القانونى السليم للدعوى هى أنها أقيمت بطلب الحكم بعدم سريان ذلك العقد فى حق الطاعن. (١٩٧٩/٣/٢٩ ـ ٣م نقض م ـ ٣٠ ـ ٩٨١) وبأنه " تنص المادة ٤٦٦ من القانون المدنى فى فقرتها الأولى على أنه " إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات وهو لا يملكه جاز للمشترى أن يطلب ابطال العقد كما تقضى الفقرة الثانية بعد سريان هذا البيع فى حق المالك للعين المبيعة ، وإذ كان الطاعن قد أقام دعواه أمام محكمة أول درجة طالباً الحكم بابطال عقد البيع الصادر من المطعون عليه الأول إلى المطعون عليهما الثانى والثالث استناداً إلى أن الأطيان المبيعة ملك الطاعن دون البائع وتمسك الطاعن فى صحيفة دعواه بنص المادة المذكورة بفقرتيها فإن التكييف القانونى السليم للدعوى هو أنها أقيمت بطلب الحكم بعدم سريان العقد محل النزاع فى حق الطاعن ، وإذ كيف الحكم المطعون فيه الدعوى بأنها دعوى ابطال عقد البيع وذهب إلى أن طلب عدم سريان البيع بالنسبة للطاعن هو طلب جديد لا يقبل فى الاستئناف لعدم تقديمه إلى محكمة الدرجة الأولى فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون " (١٩٧٧/١١/١٠ ـ م نقض م ـ ٢٨ ـ ١٦٥٩) .

ثالثاً : أن يكون الغرض من العقد نقل الملكية فى الحال مقابل ثمن نقدى
يجب أن يكون العقد بيعا أى قصد به التزام أحد الطرفين بنقل الملكية الى الطرف الاخر فى الحال مقابل ثمن نقدى فتخرج بذلك العقود التى لا تتضمن التزام احد الطرفين بنقل الملكية وان تضمنت الزامة باعمال تتصل بذلك كالعقد الذى يلزم احد الطرفين بالحصول على ملكية شىء مملوك للغير ثم نقلها الى الطرف الاخر أو العقد الذى يلزم احد الطرفين بالحصول على موافقة المالك على البيع الى الطرف الاخر او العقد الذى فية احد الطرفين الاخر يعد ببيع شىء معين غير مملوك له اذ الوعد بالبيع ليس بيعا بائنا وهو لا يتحول كذلك الا عند اظهار الموعود له رغبتة فى الشراء ولا يكون له حينئذ اثر رجعى ومن ثم فالعبرة بملكية البائع للمبيع بوقت اظهار الرغبة فان لم يكن الواعد قد حصل على الملكية فى وقت اظهار الرغبة كان بائعا لملك الغير فى هذا الوقت و كذلك العقد الذى يعرف بالبيع الرومانى حيث يقتصر التزام أحد الطرفين بتمكين الاخر من الحيازة الهادئة فلا ينشا من العقد التزام بنقل الملكية وإنما يتولد عنه فقط التزام بضمان الحيازة الهادئة المستمرة ولا يكون للطرف الآخر الرجوع على المتعهد الا بالضمان عند التعرض المالك الحقيقى له بالفعل (البدراوى ٥٧٨) وايضا عقد البيع المعلق على شرط تملك البائع للمبيع كأن يبيع شخص شيئاً بشرط رسو مرادة علية و كذلك البيع الاحتمالى حيث يكون البيع مجرد احتمال (السنهورى بند ١٥٤ و هامشة - و يراجع شنب بند ٥٠ - غانم ص ٢٣ - مرقص فى البنود ١٨، ٨٧، ٢٨٨)

- إقرار المالك الحقيقى للبيع :

لا يقتصر اثر هذا الاقرار على تصحيح العقد فيما بين طرفية أو على سقوط حق المالك فى الادعاء بحق على المبيع يتعارض مع الحقوق التى كسبها المشترى بموجب العقد وإنما هو يجاوز ذلك الى زوال العقبة التى كانت تمنع من نقل الملكية أو الحق المبيع الى المشترى فإذا صدر الاقرار قبل ان يرفع المشترى دعوى الابطال سقط حقة فى هذا الطلب وانقلب البيع صحيحا من هذة الزاوية بالنسبة اليه فيكون للاقرار فى حقة بهذة المثابة اثر رجعى اذ يصحح البيع من تاريخ العقد لا من تاريخ الاقرار اما بالنسبة الى المالك الحقيقى فإن الإقرار لا ينتج اثرةفى حقة الا من تاريخ صدورة وليس من تاريخ ابرام العقد و اذا كان المبيع عقارا فان الاقرار لا ينتج أثره فى نقل الملكية الى المشترى إلا إذا سجل و من تاريخ هذا التسجيل ويترتب على ذلك ان الحقوق التى كان المالك الحقيقى قد رتبها على المبيع فى تاريخ سابق على الاقرار أو تسجيله تسرى فى حق المشترى اذا ما نفذ فى حقة الاقرار لصدورة قبل دعوى الابطال فتنتقل اليه ملكية المبيع محملة بها (السنهورى بند ١٦٦ شنب ٥٤ - منصور بند ١١٣)
وقد قضت محكمة النقض بأن : إذا كان أحد الملاك العقار المبيع قد وقع على عقد البيع بصفتة وكيلا عن باقى الملاك وثبت انه لم تكن له صفة النيابة عنهم وقت إبرام التعاقد وأنه تصرف بغير علمهم فى حصصهم فى البيع فإنهم متى أقروا البيع فإن العقد يسرى فى حقهم عملا بالمادة ٤٦٧ من القانون المدنى (١٩٦٧/١٢/٢٨ م نقض م - ١٨- ١٩٣٢) وبأنه " إذا دفع بأن الشفيع لا يملك العين التى يشفع بها لأن العقد الذى يستند اليه فى تملكها لم يصدر من مالكها بل من وكيل عنة كان قد عزله بكتاب مسجل سابق على تاريخ البيع المدعى و قضت المحكمة للشفيع بالشفعة بناء على انه مالك فعلاً فلا تثريب عليها فى ذلك اذ حتى لو صح ان العقد كان صادرا من وكيل معزول فان بطلانه كان نسبيا و لهذا فإن العيب الذى يشوبه لا يمنع انتقال الملك حتى يتقدم من حق البطلان لمصلحتة ويطلب ابطاله والمشفوع منه لا شأن له بهذا البطلان " (١٩٤٤/٦/٨ - م ق م ٤٣ - ٧١٢) .

- ولا يشترط ان يكون اقرار المالك صريحاً اذ قد يستفاد ضمنا من ظروف الحال كأن يوقع على عقد البيع باعتبارة ضامنا متضامنا مع البائع :

فقد قضت محكمة النقض بان : متى كان الطاعنون قد استندوا فى اجازة المطعون عليهما الأولين للعقد موضوع الدعوى على حضورهما فى الدعوى رقم ..... وتقديمهما لمذكرة فيها وعدم منازعتهما فى صحة البيع و كان الحكم المطعون فية قد انتهى الى عدم حصول تلك الاجازة تاسيسها على ما قدمة المطعون عليهما الأولون من مستندات رسمية تدل على عدم حضورهما فى تلك الدعوى وعدم تقديمهما لأية مذكرات فيها و كانت اوراق الطعن قد خلت مما يفيد تمسك الطاعنين أمام المحكمة الموضوع بان سكوت المطعون عليهما و عدم حضورهما يعتبر اجازة ضمنية فان ما ينعاه الطاعنون يكون سببا جديدا لا يجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض (١٩٧٧/١٢/١٥ م نقض م - ٣٠ ١٨١٠) و بان توقيع المالك على عقد البيع الصادر من زوجتة كضامن متضامن لا يمكن تاويله بانة الا بانه اقرار بهذا البيع وخصوصا اذا كان قد ورد

فى هذا العقد وصفة كبائع مع زوجته و كان هو لم يعارض فى دعوى التعاقد التى اقامها الصادر له العقد وحكم فيها بصحة التعاقد ونفذ هذا الحكم وتسلم المشترى و اذن فمن الخطا الايعتبر الحكم فى هذا التوقيع اقرارا للبيع بمقولة ان الاجازة الصادرة من المالك الحقيقى فى حدود المادة (٣٦٤) مدنى والتى بمقتضاها يصحح العقد يجب ان تصدر من المالك فى صيغة اجازة صريحة (١٩٥٠/٤/٢٠ – م ق م - ١١٥ – ٣٦٧)

بيــع الـمــال الشــائــع

إن لكل مالك على الشيوع حق الملكية فى كل ذرة فى العقار المشاع فإذا انفراد بوضع يده على جزء مفرز من هذا العقار فانه لا يعد غاصبا له فلا يحق لاحد الشركاء الاخرين ان ينتزع منه هذا القدر بل كل ما له ان يطلب قسمة هذا العقار او يرجع على واضع اليد بمقابل الانتفاع بالنسبة لما يزيد عن حصته فى الملكية (الطعن رقم ٢٦٨ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢٠) واذ ملك اثنان او اكثر شيئا غير مفرزة حصة كل منهم فهم شركاء على الشيوع – وكل شريك فى الشيوع يملك حصتة ملكا تاما وله ان يتصرف فيها بجميع انواع التصرفات الجائزة (المادتان ٨٢٥ ، ٨٢٦ من القانون المدنى) .

- هل يجوز للشريك ان يبيع جزء غير مفرز فى المال الشائع وما هو الحكم فى حالة علم المشترى بان هذا الجزء على الشيوع ؟

تنص المادة ٢/٨٢٦ من القانون المدنى على انه " إذا كان التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة فى نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف اليه من وقت التصرف الى الجزء الذى آل الى المتصرف بطريقة القسمة وللمتصرف اليه اذا كان يجهل ان المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة الحق فى ابطال التصرف و المفروض هنا ان المشترى قد اشترى من البائع الجزء المفرز أو ما يحل محله مما يقع فى نصيب البائع عند القسمة فإن وقع الجزء المفرز عند القسمة فى نصيب البائع فقد خلص للمشترى و أن لم يقع تحول حق المشترى بحكم الحلول العينى من الجزء المفرز المبيع الى الجزء المفرز الذى وقع فعلا فى نصيب البائع نتيجة للقسمة و بالتالى لا يجوز للمشترى فى هذا الفرض ان يطلب ابطال البيع اعتبار ان البيع الواقع على حصص الشركاء الاخرين هو بيع لملك الغير بل يجب ان ينتظر حتى يرى نتيجة القسمة فإن كانت نتيجتها وقوع الجزء المفرز الذى اشتراه فى نصيب البائع فقد اصبح ملكا خلفا للبائع منذ البيع بفضل الاثر الكاشف للقسمة وإلا فقد ملك الجزء المفرز الذى وقع فعلا فى نصيب البائع بفضل الحلول العينى الذى نصت عليه المادة ٨٢٦ من القانون المدنى إلا انه لا يجوز الحكم للمشترى بالتسليم المفرز اذا كان المبيع شائعا ما لم يثبت حصول قسمة نافذة ووقوع القدر المبيع فى نصيب البائع له بمقتضى هذة القسمة اذ ان البائع للمشترى كما تقول محكمة النقض لم يكن يملك وضع يده مفرزا على حصته شائعا قبل حصول القسمة الا برضاء باقى الشركاء جميعا ولا يمكن ان يكون للمشترى حقوق اكثر مما كان لسلفة ولان القضاء بالتسليم فى هذة الحالة يترتب علية افراز جزء من المال الشائع بغير الطريق الذى رسمه القانون و فى ذات الوقت ليس للمشترى لقدر مفرز فى عقار شائع طلب الحكم به شائعا لأن المشترى لا يملك بارادته المنفردة ان يغير موضوع حقة فيجعلة شائعا .

- وما هو الحكم فى حالة عدم علم المشترى بان هذا الجزء على الشيوع ؟

إذا كان المشترى يجهل ان البائع لا يملك إلا فى الشيوع فقد وقع فى غلط جوهرى متعلق بالعين المبيعة اذ كان يعتقد انها مملوكة للبائع دون شريك فيكون البيع فى حصة الشريك البائع بيعا مشوبا بالغلط الجوهرى و فى حصص سائر الشركاء بيع ملك الغير ومن ثم فيكون هذا البيع قابل للابطال فى كل المبيع ويجوز إذا للمشترى قبل القسمة ان يطلب ابطال البيع لا فى حصص الشركاء الاخرين فقط بل ايضا فى حصة الشريك البائع وهذا هو حكم الفقرة الاخيرة من المادة ٢/٨٢٦ مدنى التى تقول (و للمتصرف الية اذا كان يجهل ان المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة الحق فى ابطال التصرف).

ولكن إذا حصلت القسمة قبل ان يطلب المشترى ابطال البيع فوقع الجزء المفرز المبيع فى نصيب البائع اعتبر انه مالك له من وقت البيع بفضل الاثر الكاشف للقسمة فتخلص للمشترى ملكية وينقلب البيع صحيحا ولم يبق للمشترى الحق فى طلب ابطال البيع و اذا كان بيع ملك الغير ينقلب صحيحا بصيرورة البائع ملكا للمبيع بعد البيع فأولى ان ينقلب البيع فى الحالة التى نحن بصددها صحيحا وقد اعتبر البائع مالكا للمبيع وقت البيع اما اذ لم يقع الجزء المفرز المبيع فى نصيب البائع فان المشترى يستبقى حقة فى طلب ابطال البيع ولا يجبر على اخذ الجزء المفرز الذى وقع فعلا فى نصيب البائع لان الحلول العينى الذى نصت علية المادة ٨٢٦ مدنى لا يكون الا حيث يعلم المشترى وقت البيع ان البائع لا يملك الجزء المفرز – بل حصة فى الشيوع

- بيع كل المال الشائع يكون قابل للابطال اذا كان المشترى حسن النية :

إذا باع الشريك كل المال الشائع و كان المشترى وقت البيع يعتقد ان المال مملوك للبائع وحده فإن البيع يكون قابلا للابطال فى حصة الشريك البائع للغلط الجوهرى فى حصص سائر الشركاء لان بيع الشريك لها هو بيع فى ملك الغير .

- يجوز للمشترى فسخ البيع فى حالة شراءه للمال الشائع كله اذا لم يستطع البائع ان يستخلص ملكيتة لكل هذا المال :

إذا كان المشترى يعلم وقت البيع ان للبائع شركاء فى المال المبيع ولم يستطع البائع ان يستخلص ملكية كل هذا المال كان للمشترى الحق فى طلب فسخ البيع فان وقع جزء مفرز من المال المبيع فى نصيب البائع عند القسمة كان للمشترى الحق أما فى أخذه مع مقابل ما يناسبة من الثمن وأما فسخ البيع لتفرق الصفقة واذا استطاع البائعى استخلاص ملكية المبيع كأن حصل على إقرار الشركاء بالبيع او اشترى حصصهم او انتقلت اليه هذه الحصص بأى سبب آخر من أسباب انتقال الملكية لم يعد للمشترى الحق فى طلب فسخ البيع إذ تنتقل إليه من البائع ملكية كل المبيع ولا تتفرق عليه الصفقة .

- ما هو اثر بيع الشريك لجزء مفرز من المال او كل المال الشائع على حقوق باقى الشركاء ؟

سواء وقع البيع على جزء مفرز من المال الشائع او على كل المال الشائع فان الشركاء الاخرين غير الشريك البائع يعتبرون من الغير فى هذا البيع بالنسبة لحصصهم الشائعة فى الجزء المفرز او حصصهم الشائع فى كل المال الشائع و ينفذ البيع فى حقهم بالنسبة الى حصة الشريك الشائعة فيحل المشترى محل الشريك البائع فى هذة الحصة و يصبح شريكا فى الشيوع مع سائر الشركاء فليس لشريك من هؤلاء ان تتعرض للمشترى فى حصتة الشائعة و لا ان يطلب ابطال البيع . فى هذة الحصة ولا ان يدعى الاستحقاق فيها وانما يستحق الشريك الجزء المفرزاو المال الشائع اذا وقع فى نصيبة عند القسمة بفضل الاثر الكاشف و قد يخلص للمشترى الجزء المفرز او المال الشائع اذا وقع فى نصيب البائع عند القسمة أو إذ أقر سائر الشركاء البيع قبل القسمة .

- يجوز للمشترى لجزء مفرز من العقار الشائع لم يقع فى نصيب البائع ان يطلب الحكم بصحة ونفاذ العقد :

لما كانت المادة العاشرة من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ فى شأن تنظيم الشهر العقارى تنص على ان جميع التصرفات والاحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينيةالعقارية الاصلية التى يجب تسجيلها ويترتب على عدم التسجيل ان هذة الحقوق لا تكون حجة على الغير و يسرى هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كانت محلها اموالا مورثة وكان مؤدى هذا النص انه بمجرد حصول هذة القسمة وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيما بينة وبين المتقاسمين الاخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذى وقع فى نصيبة دون غيرة من اجزاء العقار المقسم وانه لا يحتج بهذة الملكية المفرزة على الغير الا اذا سجلت القسمة وكان الغير فى حكم هذة المادة وعلى ما جرى به قضاء هذة المحكمة هو من تلقى حقا عينيا على العقار على اساس انه مازال مملوكا على الشيوع و قام بتسجيلة قبل تسجيل القسمة وأما من تلقى من احد الشركاء حقا مفرزا فانه لا يعتبر غيرا و لو سبق الى تسجيل عقده قبل أن يسجل القسمة و من ثم فان القسمة غير المسجلة يحتج بها على من اشترى جزءا مفرزا من احد المتقاسمين ويترتب عليها فى شان المتقاسمين من انهاء حالة الشيوع و اعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذى وقع فى نصيبة بمقتضى القسمة لما كان ما تقدم جميعه فانه لا يكون لمن اشترى جزءا مفرزاً لم يقع فى نصيب البائع له ان يطلب بصحة البيع بالنسبة الى ذلك الجزء طالما ان القسمة وان لم تسجل تعتبر حجة عليه (نقض مدنى جلسة١٩٨٠/٢/١٢ لسنة ٣١ عد اول ص ٤٧٦)

- هل يجوز لمالك على الشيوع تاجير جزء من العقار المشاع للغير او الشركاء المشتاعين ؟

المالك على الشيوع حقة فى تأجير جزء منه لأحد الشركاء المشتاعين أو الغير المستأجر منه حائز عرضى لحسابة مؤداه بقاء العين المؤجرة فى حيازتة التزام المستاجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الاجازة م ٥٩٠ مدنى (الطعن رقم ١٦٠لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٧) .

- أهم المبادىء التى قررتها محكمة النقض فى المال الشائع الخاص بدعوى صحة التعاقد :

وضع المالك على الشيوع يده على جزء منفرز من العقار الشائع عدم احقية باقى الشركاء فى انتزاع القدر منه ولو جاز نصيبة بغير القسمة و يقتصر حق الشركاءعلى طلب مقابل الانتفاع شرطة ان لا يكون حيازة الشريك واضع اليد غير مشروعة او محالا لعقد ينظمها او ينظم انتقالها بين الشركاء عله ذلك (الطعن رقم ١٦٠لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٧) .

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه ليس ثمة ما يمنع البائع ان كان مالكا على الشيوع أن يبيع قدرا مفرزا من نصيبه فهو وان كان لا ينفذ فى حق باقى الشركاء بل يظل معلقا على نتيجة القسمة إلا انه يعتبر صحيحاً ونافذا فى حق الشريك

البائع ومنتجا لآثاره القانونية على نفس المحل المفرز المتصرف فيه قبل القسمة وإذا كانت الطاعنة الشريكة البائعة لصحة مفرزة الى المشترى المطعون علية لم تدع وقوع قسمة قبل البيع فانه لا يحق لها طلب إبطال البيع الصادر منها و يحق للمشترى طلب الحكم بصحة ونفاذ هذا البيع قبلها حتى يتسنى له تسجيل عقد شراءه و من ثم يستطيع ان يحاج به الطاعنة البائعة له فى فترة ما قبل القسمة حتى يمتنع عليها التصرف فى هذا القدر االى الغير (نقض مدنى جلسة ١٩٨١/٣/١٠ لسنة٣٢ عدد أول ص ٧٧٩).

الثابت فى الدعوى ان تصرف المطعون عليه الثانى للطاعنين بالبيع قد انصب على حصة شائعة فى قطعة داخلة فى مجموع المال الشائع ولا يغير من كون التصرف على هذه الصورة منصبا على حصة شائعة ان تتمدد الجهات التى تقع فيها الأطيان المملوكة للبائع و شركائه على الشيوع فلا يكون هناك محل لبحث الأثر الذى يترتب على حق المشترى فى الحلول العينى عملا بالمادة ٢/٨٢٦ القانون المدنى لأن مجال هذا البحث ان ينصب التصرف بالبيع على حصة مفرزة فى المال الشائع و هو ما ليس شان التصرف موضوع النزاع والذى أصاب و على ما سلف بيانه حصة شائعة فيه . (نقض مدنى جلسة ١٩٨١/١/٢٧ لسنة ٣٢عدد اول ص ٣٤٩).

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الشريك فى ملك شائع الذى يتصرف بالبيع فى حصته الشائعة بعد رفع دعوى القسمة لا يعتبر ممثلا للمشترى متى سجل هذا الأخير عقد شرائه وانتقلت إليه بذلك ملكية الحصة المبيعة قبل انتهاء إجراءات القسمة (نقض مدنى جلسة ١٩٨٢/١/٢٤ لسنة ٣٣ ص ١٦٩ ص ١٦٧٨) .

لئن كان بيع الشريك المشتاع لقدر مفرز من نصيبه لا ينفذ فى حق باقى الشركاء بل يظل معلقا على نتيجة القسمة إلا انه يعتبر صحيحا و ناقداً فى حق الشريك البائع ومنتجا لآثاره القانونية على نفس المحل المفرز المتصرف فيه قبل القسمة أما بعد القسمة فاستقرار التصرف على ذات المحل رهين بوقوعه فى نصيب الشريك البائع فإن وقع فى غير نصيبه ورد التصرف على الجزء الذى يقع فى نصيبه نتيجة للقسمة و ينبنى على ذلك انه اذا سجل المشترى لقدر مفرز من الشريك المشتاع عقد شرائه انتقلت اليه ملكية هذا القدر المفرز فى مواجهة البائع له فى فترة ما قبل القسمة بحيث يمتنع على البائع التصرف فى هذا القدر الى الغير فإذا تصرف فيه كان بائعا لملك الغير فلا يسرى هذا البيع فى حق المالك الحقيقى وهو المشترى الأول الذى انتقلت إليه ملكية هذا القدر من وقت تسجيل عقد شرائه (نقض مدنى جلسة ١٩٧٥/٢/١٧ لسنة ٢٦ص ٤٠٢) .

الحكم بإيقاع بيع العقار لا تنتقل به الملكية سواء بالنسبة للراسى عليه المزاد أو بالنسبة للشركاء فى العقار أو بالنسبة الى الغير إلا بتسجيله فإن من اشترى حصة أحد الشركاء بعقد مسجل قبل تسجيل حكم إيقاع البيع أو قبل التاريخ الذى يرتد إليه أثر تسجيله ولم يختصم فى إجراءات البيع لا يحاج بالحكم ولو كان البائع له مختصما فى الدعوى وتنتقل إليه هو الحصة التى اشتراها دون الراسى علية المزاد ويكون له أن يطلب تثبيت ملكيته لهذه الحصة فى مواجهة المشتاعين ومن حكم بإيقاع البيع علية حتى لو كان المشترى الذى سبق الى تسجيل عقدة متواطئا مع البائع على الإضرار بحقوق باقى الشركاء أو الراسى عليه المزاد لان تواطؤه مع البائع على الإضرار بحقوق باقى الشركاء أو الرأسى عليه المزاد أو علمه بسبق التصرف الى الغير لا يحول دون كسبة ملكية المبيع بمقتضى عقده الذى بادر الى تسجيله فصح سندا لنقل الملكية إليه . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٢/١/٢٤ لسنة ٣٣ عدد اول ص ١٦٩) .

من المقرر أن قضاء هذه المحكمة أن للشريك على الشيوع ان يبيع جزءا مفرزا من المال الشائع قبل إجراء القسمة فقد نصت المادة ٨٢٦ فقرة ثانية من القانون المدنى على انه (إذا كان التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة فى نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف إليه و من وقت التصرف الى الجزء الذى آل الى المتصرف بطريقة القسمة) ومتى تقرر ذلك فان الطاعن يكون قد اشترى من المطعون ضده الجزء المفرز الذى قام ببيعة أو ما يحل محلة مما يقع فى نصيب المطعون عليه عند القسمة فإن وقع الجزء المفرز عند القسمة فى نصيب المطعون عليه خلص للطاعن و أن لم يقع انتقل حق الطاعن بحكم الحلول العينى من الجزء المفرز المبيع الى الجزء المفرز الذى يؤول الى المطعون علية بطريقة القسمة (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/٣/٢٥ لسنة ٣١ عدد أول ص ٨٨٨) .

الأصل أن البائع لا يمثل المشترى منه فيما يقوم على العقار المبيع من نزاع بعد تسجيل عقد البيع و أن الحكم الصادر ضد البائع باعتباره مالكا للعين المبيعة لا يعتبر حجة إلى المشترى الذى سجل العقد شراءه قبل صدور هذا الحكم ولم يختصم فى الدعوى وأن للشريك على الشيوع أن يبيع حصته شائعة اذا سجل المشترى عقدة انتقلت إليه حصة البائع شائعة ويصبح المشترى دون الشريك البائع هو صاحب الشان فى القسمة التى تجرى بخصوص هذه الأعيان اتفاقا أو

قضاءاً فإذا تجاهله الشركاء واجروا القسمة مع الشريك الذى باع نصيبه بعقد مسجل فلا يجوز الاحتجاج بهذه القسمة على المشترى الذى سجل عقدة قبل تسجيل حكم القسمة . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٤ لسنة ٢٦ص ١٦٧٨) .
من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة انه اذا كان البيع منصبا على جزء مفرز من العقار الشائع و كان سابقا على اجزاء القسمة بين الشركاء فان المشترى فى هذة الحالة لا يعتبر بالتطبيق للفقرة الثانية من المادة٨٢٦ من القانون المدنى حتى لو سجل عقدة قبل تسجيل القسمة شريكا فى العقار الشائع و لا يكون له اى حق من حقوق الشركاء وبالتالى لا يلزم تمثيلة فى القسمة و متى تمت هذة القسمة بين الشركاء فانها تكون حجة علية ولو لم يكن طرفا فيها ويترتب عليها فى حق المتقاسمين من انهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذى وقع فيه نصيبه ويتحدد بهذة القسمة مصير التصرف الصادر اليه فاذا وقع القدر المبيع المفرز فى نصيب الشريك البائع خلص له هذا القدر واذا لم يقع انتقل حقه من وقت التصرف الى الجزء الذى آل الى البائع بطريقة القسمة (نقض مدنى جلسة ١٩٨١/١/٢٠ السنة ، ٣ عدد أول ص ٢٣٥) .

بيع المريض مرض الموت

- تنص المادة ٤٧٧ من القانون المدنى على ان :

١. إذا باع المريض مرض الموت لوارث أو لغير وارث بثمن يقل عن قيمة المبيع وقت الموت فان البيع يسرى فى حق الورثة اذا كانت زيادة قيمة المبيع على ثمن لا يتجاوز ثلث التركة داخلا فيها المبيع ذاته .
٢. أما إذا كانت هذه الزيادة تجاوز ثلث التركة فان البيع فيما يجاوز الثلث لا يسرى فى حق الورثة إلا إذا اقروه أورد المشترى للتركة ما يفى بتكملة الثلثين .

٣. ويسرى على بيع المريض مرض الموت احكام المادة ٩٦١جاء بمذكرة المشروع التمهيدى" .. وبتطبيق هذة الاحكام (احكام المادة ٩١٦) على بيع المريض يتبين افتراض ان هذا البيع وصية و ان الورثة هم اللذين يجب عليهم اثبات ان البيع قد صدر من مورثهم و هو فى مرض ولهم اثبات ذلك بجميع الطرق و لا يحتج علىالورثة بتاريخ البيع اذ لم يكن هذا التاريخ ثابتا فاذا قام الورثة بهذا الاثبات اعتبر البيع صادرا على سبيل التبرع ما لم يثبت ان المشترى قد تعاقد على ثمن فتجرى الاحكام المتقدمة " .

- المقصـود بمـرض الموت :

مرض الموت كما يعرفة فقهاء الشريعة الاسلامية و ما استقر عليه القضاء هو الذى يغلب فيه خوف الموت و يعجز معه المريض عن رؤية مصالحه خارجا عن داره وإن كان من الذكور وعن رؤية مصالحة داخل داره أن كان من الاناث ويموت على ذلك الحال قبل مرور سنة سواء كان صاحب فراش أو لم يكن و إن امتد مرضه ومضت سنة وهو علىحال واحدة كان فى حكم الصحيح و تكون تصرفاته كتصرفات الصحيح ما لم يشتد مرضه و يتغير حالة ولكن لو اشتد مرضة و تغير حالة و مات قبل مضى سنة يعد حالة اعتبارا من وقت التغير الى الوفاة مرض موت ويتضح من هذا التعريف انه يشترط فى المرض لاعتباره مرض موت توافر ثلاثة شروط : أولها : أن يعقد المريض عن قضاء مصالحه ، وثانيها : أن يغلب فيه الموت وثالثها : أن ينتهى بالموت فعلا اذ من شان توافر هذة العلامات المادية الموضوعية الثلاث وقت التصرف ان تكشف عن اعتقاد المريض بدنو أجله مما يجعله يتخلى عن حرص المرء الطبيعى على عدم التجرد من ماله حال حياتة ومن ثم يتقدم على ما لم يكن ليقدم عليه لو كان فى حال صحتة من التصرفات المنجزه كالبيع والهبة اذ يسيطر عليه الشعور بان اثار هذة التصرفات لن تنال من مستقبل ايامه بقدر ما تنال ورثته ومن هنا فانه اذا كان الاصل هى حرية الشخص فى التصرفات المنجزة ولو كان تبرعا بل ولو ادت الى تجرده من كل امواله حال حياتة بتقدير ان الحرص الطبيعى لدى كل انسان على عدم التجرد من كل امواله تامينا لمستقبل ايامه ينطوى على القدر الكافى من الحماية بكامل الاهلية بما يغنى عن تدخل المشرع خروجا على مبدا سلطان الارادة فان تجرد الانسان من هذه الحماية الطبيعية حين يسيطر عليه الشعور بدنو أجله وان كان لا يفقده أهليته إلا انه يستلزم تدخل المشرع لحماية الورثة يجعل التصرفات التى تصدر منه تبرعا وهو تحت تأثير هذا الاعتقاد تأخذ حكم الوصية سواء كان التبرع مكشوفا أو مستترا و من خلال هذا النظر نصت الفقرة الاولى من المادة ٩٦١ مدنى على ان كل عمل قانونى يصدر من الشخص فى مرض الموت ويكون مقصودا به التبرع يعتبر تصرفا مضافا الى ما بعد الموت و تسرى عليه أحكام الوصية كما اقامت الفقرة الثالثة من المادة نفسها من صدور التصرف فى مرض الموت قرينة على انه صدر على سبيل التبرع وان كانت قرينة بسيطة يجوز لمن صدرله التصرف كان بمقابل فإن اثبت ذلك طبق على التصرف حكم المادة ٤٧٧ (السنهورى بند ١٧٥ - مرسى بند ٢٥٨ و ما بعده - مرقص بند ٣٢٤ - منصور بند ١٢٩ - غانم ص ٤٣ وما بعدها - البدراوى بند ٤١٨)

وقد ذهب الدكتور سليمان مرقص على انه : غير لازم لاعتبار المرض مرض موت بل يكفى ان يكون المرض من الامراض التى تسبب الموت عادة كالسرطان او الكوليرا او الذبحة الصدرية ... الخ و ان يعلم المريض ذلك لان المعول علية هو ما يبعثة المرض فى النفس من شعور يدنو الاجل يحمل المريض على ابرام تصرفات ما كان يبرمها لو لم يكن يشعر بذلك كما يلحق بمرض الموت كل الحالات التى تشتبه معه فى العله وهو كل خطير يحيط بالشخص ويجعل موته قريب الاحتمال كالمحكوم عليه بالاعدام و الراكب فى سفينة مشرفة على الغرق والمقدم على تجربة السفر الى القمر او المريخ فى احدى سفن الفضاء ....الخ (عقد البيع ص ٥٤٤) .

- يشترط فى مرض الموت ان يكون المريض قد عجز عن اداء مصالحه العادية المألوفة والتى يباشرها عادة الأصحاء :

أى يعجز عن مباشرة المألوف من الاعمال بين الناس فإن أعجزه عن مباشرة الشاق من اعمال مهنته كما لو كان حمالاً أو حدادا مثلا ولكن لم يعجزه من المألوف من الاعمال بين كافة الناس لم يكن مرض الموت لان ما عجز عنه من الاعمال يعجز عنها ادنى المرض ويلزم يكون المرض هو سبب العجز فإن كان العجز يرجع الى سبب اخر غير المرض ككبر السن لم يعتبر مرض موت لان الشيخوخة ليست فى ذاتها مرضا و إنما هى دور من الادوار الطبيعيه للانسان ولا يلزم ان يؤدى المرض إلى ملازمة المريض للفراش حتى يعجزة عن مباشرة المالوف من الاعمال بين الناس ويكفى ثبوت هذا العجز بوجة عام ولو كان المريض قد اضطر الى الخروج لمباشرة عمل فردى يستلزم خروجة كالانتقال للتصديق على عقد او الانتقال الى المحكمة للدفاع عن نفسة فى تهمة . (السنهورى بند ١٧٦ وهامشه - الهلالى وزكى بند ٢٠٧ - و قارن مرقص بند ٢٣٥ والبدراوى بند ٤١٧ - و منصور بند ١٢٩ - وغامض ٤٤ - شنب بند ١٣) حيث يرون جميعا الاستغناء عن هذا الشرط بالشرطين الاخرين فيكفى ان يكون المرض ما يغلب فيه الهلاك سواء اقعده صاحبة أو لم يقعده و سواء أعجزه عن قضاء مصالحه المعتادة أو لم يعجزه .

وقد قضت محكمة النقض بان : من الضوابط المقررة فى تحديد مرض الموت وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن يكون المرض مما يغلب فيه الهلاك و يشعر معه المريض بدنو أجله و أن ينتهى بوفاته و إذ نفى الحكم حصول التصرفين فى مرض موت المورث مما استخلصه من أقوال الشهود من ان مرضه لم يكن شديدا يغلب فيه الهلاك إذ انه كان يباشر اعماله العادية خارج منزله وقت صدور التصرفين منه و الى ما قبل وفاته بثلاثة اشهر فإن ذلك من الحكم ليس فيه ما يخالف تعريف مرض الموت وكاف لحمل قضاءه . (١٩٧٣/٢/٦ - م .نقض. م -٢٤-١٥١)

- ويشترط أيضاً فى مرض الموت أن يغلب الموت على المريض :

أى بحسب السير العادى للأمور فى وقته وان يعلم المريض ذلك لأن المعول عليه هو ما يبعثه المرض فى النفس من شعور بدنو أجله . ومن أمثلة الأمراض التى يسوقها الفقه مرض السرطان والكوليرا والذبحة الصدرية ، وإن كانت مسألة اعتبار المرض مما يغلب فيه الهلاك مسألة موضوعية تختلف من وقت لآخر ويفصل فيها القضاء مستهدياً بظروف الحال واراء الخبراء ، فإن لم يكن المرض بهذه الخطورة لم يكن مرض موت ولو أعجز صاحبه كمن يصاب بمرض فى عينيه يعجزه عن الرؤية أو فى قدميه يعجزه عن السير ، وكذلك الشأن فى الأمراض الخطيرة التى يغلب فيها الموت ولكنها مزمنه بأن تستقر حالة المرض ويستطيل فترة تكفى لبعث الطمأنينة فى نفس المريض إلى ابتعاد خطر الموت العاجل إذ يعتبر فى هذه الحالة فى حكم الصحيح وقد أخذت مجلة الأحكام العدلية بالرأى الذى يقدر المدة اللازمة لاستقرار حالة المريض بسنة بحيث إذا مضى على المرض سنة دون أن يشتد أو يؤدى إلى الوفاة لم يعتبر مرض موت حتى ولو كان فى ذاته من الأمراض الخطيرة التى يغلب فيها الموت عادة . ولكن المرض حتى توفى المريض قبل مضى سنة على هذا الاشتداد إذ تعتبر فترة الاشتداد مرض موت دون ، الفترة التى سبقتها والتى استقرت فيها حالة المريض ، وقد أخذت بعض أحكام القضاء المصرى بتحديد السنة لاعتبار المرض مستقراً ، فى حين اكتفت بعض أحكامه الأخرى بأن يطول المرض مدة كافية لتوليد الاعتقاد لدى المريض بأنه لم يعد معرضاً لخطر الموت العاجل سواء طالت مدة المرض عن سنة أو قلت عن ذلك (السنهورى بند ١٧٧ و ١٧٨ ، والأحكام المشار إليها فيه ـ مرقص بند ٣٢٥ ـ منصور بند ١٢٩ ـ البدراوى بند ٤١٧ ـ شنب بند ١٣) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : من الضوابط المقررة فى تحديد مرض الموت ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ أن يكون المرض مما يغلب فيه الهلاك ويشعر معه المريض بدنو أجله وأن ينتهى بوفاته (١٩٧٧/١٣/٦ - م نقض ـ ٢٨ ـ ١٧٤٢) . وبأن : حالة مرض الموت مشروطة شرعاً بأن يكون المرض مما يغلب فيه الهلاك . فإذا كان الحكم المطعون فيه قد اكتفى فى اعتبار أن المورث كان مريضاً مرض الموت وقت صدور التصرف المطعون فيه بأنه قعد عن مزاولة أعماله خارج المنزل فى الشهور الستة السابقة بسبب سقوطه من فوق ظهر دابته دون بيان لنوع المرض الذى انتاب المورث وتحقيق غلبة الموت فيه وقت صدور التصرف المطعون فيه ، فإن ذلك الحكم يكون قاصراً قصوراً يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تكييفه للمرض بأنه مرض موت (١٩٦٤/٤/٣٠ ـ م نقض م ـ ١٥ ـ ٦٢٦) .

كما قضت بأن " من الضوابط المقررة فى تحديد مرض الموت على ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن يكون المرض مما يغلب فيه الهلاك ويشعر المريض فيه بدنو أجله وينتهى بوفاته فإذا استطال المرض لأكثر من سنة فلا يعتبر مرض موت مهما يكن من خطورة هذا المرض واحتمال عدم براءة صاحبه منه وتكون تصرفات المريض فى هذه الفترة صحيحة .ولا

تعد حالته من حالات مرض الموت إلا فى فترة تزايدها واشتداد وطأتها إذ العبرة بفترة الشدة التى تعقبها الوفـاة (١٩٥٥/٤/٢١ ـ م ق م ـ ١٠ ـ ٩٥٧ وبنفـس المعـنى فى ١٩٥٢/٥/٨ ـ م ق م ـ ٥ ـ ٩٥٦) . وبأن " العبرة فى اعتبار المرض الذى يطول أمده عن سنة مرض موت هى بحصول التصرف خلال فترة تزايده واشتداد وطأته على المريض للدرجة التى يغلب فيها الهلاك وشعوره بدنو أجله ثم انتهاء المرض بوفاته . (١٩٥٩/٦/١١ ـ م نقض م ـ ١٠ ـ ٤٧٦) . وبأن " المرض الذى يطول أمده عن سنة لا يعتبر مرض موت إلا إذا اشتد وطأته وهو لا يعتبر كذلك إلا فى فترة الشدة الطارئة وحكمة ذلك أن فى استطالة المرض حالة ما يدفع عن المريض اليأس من الحياة ويلحق المرض بالمألوف من عاداته وإن فيما قد يصيبه من شدة ما يقطع عنه الرجاء ويشعره بدنو أجله ، وما يعتبر بهذا الوصف شدة للمرض هو من الأمور الموضوعية التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع ـ ولا سبيل للجدل أمام محكمة النقض (١٩٥٠/١١/٢٣ ـ ٢٠٩ س ٢٨ ـ م ق م ـ ٦ ـ ٩٥٦ وبنفس المعنى فى ١٩٥١/١٠/٢٥ ـ م ق م ـ ٨ ـ ٩٥٧) .

- والعبرة فى اعتبار التصرف صادراً فى مرض الموت هى بتوافر الشروط المشار إليها وقت التصرف دون اعتداد بالأثر الفعلى لهذا المرض على نفسية المريض أو إدراكه من جهة ، كما أنه لا أثر لحالة المريض النفسية وقت صدور التصرف مادامت لم تتوافر فى حقه فى هذا الوقت شروط مرض الموت :

وقد قضت محكمة النقض بأن : لا يشترط لاعتبار المرض مرض موت أن يكون المرض قد أثر تأثيراً ظاهراً فى حالة المريض النفسية أو وصل إلى المساس بادراكه " (١٩٥٦/٦/٧ ـ م نقض م ـ ٧ ـ ٦٨٧) . وبأن " الحالة النفسية للمريض من رجاء ويأس وإن كانت الحكمة التى من أجلها قرر الفقهاء قاعدة أن المرض لا يعتبر مرض الموت إذا طال أمده عن سنة إلا إذا اشتد ، إلا أنه لا يسوغ التحدى بحكمة مشروعية هذه القاعدة فى كل حالة للقول بتوافرها أو انعدامها ، واذن فإذا كان الحكم إذ قضى برفض دعوى الطاعنة بشأن بطلان عقد البيع الصادر إلى المطعون عليها من مورثهما وعدم نفاذ تصرفاته لصدورها منه فى مرض موته قد أقام قضاءه على ما استخلصه من أن المورث وإن كان قد أصيب بشلل نصفى فى أكتوبر سنة ١٩٤٢ إلا أن مرضه استطال حتى توفى فى أبريل ١٩٤٤ بسبب انفجار فجائى فى شريان المخ ، وإن التصرفات المطعون فيها صدرت منه بعضهاً فى يوليو وآخرها فى نوفمبر سنة ١٩٤٣ وأنه وإن كان قد أصيب بنوبة قبل وفاته بمدة تقرب عن ستة شهور إلا أن هذه النوبة ـ التى لم يحدد تاريخها بالدقة ـ كانت لاحقة للبيع وأنه يفرض التسليم بأنهم سبقت التصرفات المطعون فيها بالدقة ـ كانت لاحقة للبيع وأنه يفرض التسليم بأنها سبقت التصرفات المطعون فيها إلا أنها لم تغير من حال المريض إلا تغييراً طفيفاً لم يلبث أن زال وعاد المرض إلى ما كان عليه من استقرار ـ إذا كان الحكم قد أقام قضاءه على ذلك وكان ما اثبته من اشتداد المرض واستطالته وأثره فى حالة المريض مما يستقل بتقديره قاضى الموضوع ، كان النعى عليه أنه أخطأ فى تطبيق القانون بمقولة أنه لم يعتد بالعامل النفسى الذى يساور المريض اذا اعتبر أن الانتكاس لا يكون دليلاً على عدم استقرار المرض إلا إذا كان شديداً فى حين أن المرض الذى ينتهى بالموت ويطول أمده عن سنة يعتبر مرض موت إذا اشتد ، والانتكاس مهما كان طفيفاً دليل على عدم استقرار المرض ـ كان النعى عليه بذلك لا يعدو جدلاً فيما يستقل به قاضى الموضع " (١٩٥٥/١١/٣ ـ م ق م ـ ٧ ـ ٩٥٧) .

- يشترط فى مرض الموت وجوب تلازم الموت بالمرض :

أى أن يموت المريض فعلاً أثناء المرض فلا تفصلهما حال صحة ، ولكن لا يلزم أن يكون الموت بسبب المرض نفسه لأن العبرة بالحالة النفسية للمريض وقت التصرف وهى يأسه من الحياة ، ولذلك يعتبر التصرف صادراً فى مرض الموت متى صدر أثناء مرض المتصرف بمرض مما يغلب فيه الموت ومات فعلاً قبل أن يزايله الاحساس باليأس من الحياة ولو كان الموت سبب آخر كالحريق أو الغرق أو مرض آخر مفاجئ (السنهورى بند ١٧٨ ـ شنب بند ١٣ ـ منصور ١٢٩ ـ البدراوى بند ٤١٧ ـ مرقص بند ٣٢٥ ـ غانم ص ٤٤) .

- حالات تعتبر صادرة فى مرض الموت :

يلحق بالمرض الذى يغلب فيه الموت حالات الإشراف على الموت بعارض غير المرض متى تحقق الموت فعلاً كالمحكوم عليه بالإعدام ومن كان فى سفينة على وشك الغرق أو داهمه حريق لا سبيل للنجاة منه ومن عقد نيته على الانتحار والجندى فى ميدان القتال فمتى صدر التصرف من الشخص وهو فى هذه الحالة أخذ حكم التصرف الصادر فى مرض الموت (السنهورى بند ١٧٩ ـ مرقص بند ٣٢٥ ـ البدراوى بند ٤١٧ ـ شنب بند ١٣ ـ غانم ص ٤٤ ـ الهلالى وزكى بند ٢٠٧)

- يجب أن يتمسك صاحب الشأن بالدفع بوقوع التصرف فى مرض الموت على نحو واضح وصريح وجازم:

الوارث لا يعتبر فى حكم الغير بالنسبة للتصرف الحاصل من المورث إلا إذا كان طعنه على شيئاً التصرف هو أنه وان كان فى ظاهره بيعاً منجزاً إلا أنه فى حقيقته يخفى وصية اضرارا بحقه فى الميراث أو أنه صدر فى مرض الموت فيعتبر إذ ذلك فى حكم الوصية لأنه فى هاتين الصورتين يستعد الوارث حقه من القانون مباشرة حماية من تصرفات مورثه التى قصد بها الاحتيال على قواعد الارث التى تعتبر من النظام العام . أما إذا كان مبنى الطعن فى العقد أنه صورى صورية مطلقة وإن علة تلك الصورية ليست هى الاحتيال على قواعد الارث ، فإن حق الوارث فى الطعن فى التصرفات فى هذه الحالة انما يستمده من مورثه لا القانون ومن ثم لا يجوز له اثبات طعنه إلا بما كان يجوز لمورثه من طرق الاثبات ، وإذن فمتى كان الواقع هو أن المطعون عليهم رفعوا الدعوى يطلبون الحكم بتثبيت ملكيتهم إلى حصتهم الشرعية فى تركة مورثهم فتمسك الطاعن بأنه المشترى من والده المورث جزءاً من الأطيان فطعن بعض الورثة فى عقد البيع بالصورية استناداً إلى أن الطاعن كان قد استصدره من والده لمناسبة مصاهرته أسرة طلبت إليه أن يقدم الدليل على كفايته المالية وطلبوا إحالة الدعوى إلى التحقيق لاثبات ذلك بأى طريق من طرق الاثبات بما فيها البينه ، فنازع الطاعن فى جواز الاثبات بهذا الطريق ، وكان الحكم إذ قضى بإحالة الدعوى إلى التحقيق لاثبات مانعاه المطعون عليهم على العقد بأى طريق الاثبات قد أقام قضاء على أنهم يعتبرون من الاغيار أيا كان الطعن الذى يأخذون به على التصرف الصادر من مورثهم للطاعن ـ فإن الحكم إذا أطلق للمطعون عليهم حق اثبات مطاعنهم على هذا التصرف فى حين أن علة الصورية إنما كانت اعطاء الطاعن مظاهر الثراء لتيسير زواجه باحدى العقيلات يكون قد خالف قواعد الاثبات (١٩٥٠/١٢/١١ ـ م ق م ـ ٢٢ ـ ١٠٠٢ وبنفس المعنى فى ١٩٥٢/٢/٢٦ ـ م ق م ـ ٣٦ ـ ١١٠٠٤ ـ ١٩٥٠ ـ م ق م ـ ٣٥ ـ ١٠٠٤ ـ ١٩٣٦/٢/٢٧ ـ م ق م ـ ٢٣ ـ ١٢٠٨) . وأنه " لما كان للوارث أن يثبت طعنه فى العقد الذى قصد به الأضرار بحقه فى الارث بأى طريق من طرق الاثبات المقبولة قانونا ، كان للحكم أن يستخلص عدم جدية الثمن الوارد فى العقد من القرائن القائمة فى الدعوى ولو أدى ذلك إلى إهداره اقرار المتصرف فى العقد بأنه قبض الثمن بطريق المقايضة وفاء الدين قال أنه فى ذمته لمورث المشترين ، (١٩٤٩/١/١٣ ـ م ق م ـ ٣٧ ـ ١٠٠٤) .

كما قضت بأن " متى كان الثابت من أوراق الدعوى أن ما دفع به الطاعنون من أن المورث وقت التعاقد كان فى مرض الموت هو قول عابر ولم يقدموا ما يثبت أنهم طلبوا إلى محكمة الموضوع إحالة الدعوى على التحقيق لاثبات هذا الدفاع أو أنهم قدموا إليها دليلاً عليه كما لم يقدموا ما يثبت أنهم أثاروه لدى محكمة الاستئناف فإنه لا يعيب الحكم المطعون فيه اغفاله الرد على هذا الدفاع الذى تخلى عنه الطاعنون. (١٩٥٢/٢/٧ ـ م ق م ـ ٢٠ ـ ٩٥٩) وبأنه متى كان يبين من الحكم المطعون فيه أن المحكمة لم تر فيما قاله الطاعن ـ من أن البائعة كانت مريضة مرض الموت عند تحرير عقد البيع إلا مجرد إدعاء غير جدى لأن الطاعن لم يقدم دليلاً أوحتى قرينة على أنها كانت مريضة ، فإن المحكمة بناء على هذه الأسباب السائغة التى أوردتها تكون قد رفضت ضمناً طلب الاحالة إلى التحقيق لاثبات مرض الموت ، وهذا لا خطأ فيه فى تطبيق القانون كى لا يشوبه القصور (١٩٥٢/١١/٢٧ ـ م ق م ـ ٢٢ ـ ١٩٥٩) ".

كذلك قضت بأن " اثبات التاريخ لا يكون إلا باحدى الطرق التى عينها القانون ، ولا يحتج على الورثة الذين يطعنون على التصرف بأنه صدر فى مرض الموت بتاريخ السند إذا لم يكن هذا التاريخ ثابتاً ، إلا أن هذا التاريخ يظل حجة عليهم إلى أن صدوره كان فى مرض الموت . (١٩٧٧/١٢/٦ ـ م نقض م ٢٨ ـ ١٧٤٢) وبأن الوارث يعتبر فى حكم الغير فيما يختص بالتصرف الصادر من مورثه فى مرض الموت اضراراً بحقه المستمد من القاون ، ولذلك فان له أن يطعن على هذا التصرف وان يثبت مطاعنه بجميع طرق الاثبات ، وإذا كان التاريخ المدون بالتصرف غير ثابت رسمياً فإن له ـ مع تمسك الوارث الذى صدر لمصلحته هذا التصرف بهذا التاريخ ـ أن يثبت حقيقة التاريخ بجميع طرق الاثبات أيضاً (١٩٤١/١/٢٣ ـ م ق م ـ ٢٦ ـ ١٠٠٢) .

- إثبات أن التصرف صادر فى مرض الموت يجوز إثباته بكافة طرق الاثبات :

يقع على عاتق ورثة المريض عبء اثبات قيام المرض بشروطه عند التصرف ، ولهم أن يثبتوا ذلك بمختلف طرق الاثبات كما أن لهم أن يثبتوا بنفس الطرق صورية التاريخ العرفى المعطى للتصرف لاخفاء صدوره فى مرض الموت والا قام هذا التاريخ حجة عليهم فإن اثبتوا وقوع التصرف فى مرض الموت أصبحوا من طبقة الغير بالنسبة إليه . ويلجأ الورثة عادة فى الاثبات إلى شهادات الأطباء وأقوال الشهود وتقصى حالة المورث . (السنهورى بند ١٨٠ ـ شنب ص ٣٤ ـ غانم ص ٤٥ ـ منصور بند ١٣٠ ـ البدراوى بند ٤١٩) .

- هل يترتب البطلان على صدور التصرف فى حال مرض الموت ؟

لا يترتب على صدور التصرف حال مرض الموت بطلان التصرف ، فيظل قائماً صحيحاً نافذاً بين طرفيه، ولا يكون للورثة الطعن فيه حال حياة المورث لأن صفتهم كورثة لا تقوم فيهم إلا بعد وفاة المورث المصرف ولا يجوز للمورث المتصرف الطعن حال حياته بعدم نفاذ التصرف أو بطلانه لصدوره فى مرض الموت لأن المرض لا يعتبر مرض موت إلا إذا أعقبه الموت فعلاً ولكن يجوز له أن يطعن فى التصرف بالغلط الباعث بأن يثبت أنه انما تصرف وهو فى مرض يغلب فيه الموت تحت تأثير اعتقاده بأنه موشك على الموت بحيث لو اعتقد سيشفى ما أقدم على التصرف (السنهورى ص٣١٨).

كما يعتبر وقوع التصرف حال مرض الموت من أمور الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع متى أقامت حكمها على أسباب سائغة وبشرط أن تضمن حكمها نوع المرض : وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كانت المحكمة قد استخلصت فى حدود سلطتها الموضوعية فى التقدير ان المورث لم يكن مسلوب الارادة ولا مريضاً مرض الموت وقت صدور التصرف ولذلك فانه يأخذ حكم تصرف السليم وكان ما استخلصه فى هذا الشأن لا يخالف الوقائع الثابته التى استندت إليها وتضمنت الرد الكافى على ما أثاره الطاعنون فإن النعى على الحكم المطعون فيه بالخطأ فى القانون والقصور يكون فى غير محله . (١٩٦٠/٦/٢٣ ـ م نقض م ـ ١١ ـ ٤٣٢ وبنفس المعنى فى ١٩٤٩/١/١٣ ـ م ق م ـ ١٩ ـ ٩٥٩ ، ١٩٥٣/١٢/١٠ ـ م ق م ـ ١٣ ـ ٩٥٨ ، وبأنه متى كان الحكم المطعون فيه إذ اعتبر أن المورث كان مريضاً مرض موت وقت تحريره عقدى البيع الصادرين منه إلى زوجته قد اقتصر على تقرير أن المورث كان مريضاً مرضاً انتهى به إلى الوفاة دون ان يبين نوع هذا المرض وهل كان الهلاك غالبا فيه وقت حصول التصرف المطعون فيه وهو بيان لازم لمعرفة هل يصح اعتباره مرض موت أم لا فإنه يكون مشوباً بالقصور فى أسبابه بما يبطله . (١٩٥١/٦/٧ ـ م ق م ـ ١٢ ـ ٩٥٨ وبنفس المعنى فى ١٩٥٠/١/١٢ ـ م ق م ـ١ ـ ٩٥٧) .

- التصرف الصادر فى مرض الموت يخضع لحكم المادة ٩١٦ مدنى :

التصرف الصادر فى مرض الموت يخضع لحكم المادة ٩١٦ ولا ينفذ فى حق الورثة فمتى اثبت الورثة بعد وفاة المورث صدور التصرف حال مرض الموت خضع التصرف لحكم المادة ٩١١ التى تجعل من صدور التصرف حال مرض الموت قرينة على أنه تبرع ومن ثم لا يخضع لأحكام الوصية ما لم يثبت المتصرف اليه ان التصرف تم مقابل على ألا يستند فى ذلك إلى ذكر الثمن فى العقد أو اقرار المتصرف ـ بقبضة لأنه اقرار صادر حال مرض الموت فلا يعتد به ولقيام شبهة التواطؤ على تصوير دفع مقابل شهراً للتبرع (مرقص بند ٣٢٩ ـ السنهورى بند ١٨٣ ـ البدراوى بند ٤١١ وهامشه) والعبرة فى تحديد الورثة الذين لهم حق الطعن على التصرف بوقت وفاة المتصرف دون نظر لوقت التصرف الهلالى وزكى بند ٢١١ ـ السنهورى بند ١٨٤) .

وقضت محكمة النقض بأن : مادام قد ثبت لمحكمة الموضوع أن التصرف الحاصل من المورث لم يكن بيعاً منجزاً وأن المقصود به هو الوصية فلا يغنى عن ذلك أن يكون العقد قد صدر من المورث وهو فى تمام أهليته وهو فى غير مرض الموت (١٩٥٦/٤/٢٦ ـ م نقض م ـ ٧ ـ ٥٥٣) وبأنه "التحايل الممنوع على أحكام الارث لتعلق الارث بالنظام العام هو ما كان متصلاً بقواعد التوريث وأحكامه المعتبرة شرعاً، كاعتبار شخص وارثاً وهو غير وارث أو اعتباره غير وارث وهو فى واقع الأمر وارث ، وكذلك ما يتفرع عن هذا الأصل من التعامل فى التركات المستقبلة كايجاد ورثة قبل وفاة المورث غير من لهم حق الميراث شرعاً أو الزيادة أو النقص فى حصصهم الشرعية ويترتب على هذا بداهة أن الهبة الصادرة من المورث فى حال صحته لأحد الورثة تكون صحيحة لخروجها من نطاق التعريف ـ بالتحليل على قواعد الارث على ما ذكر هذا والاعتراض بأن الوارث يعتبر من الغير بالنسبة إلى التصرفات الضارة به الصادرة من المورث لأحد ورثته لا محل له متى كان التصرف منجزاً ، إذ القانون لا يحرم مثل هذا التصرف على الشخص كامل الأهلية ولو كان فيه حرمان ورثته لأن التوريث لا يقوم إلا على ما يخلفه المورث قبل وفاته أما ما كان قد خرج من ملكة حال حياته فلا حق للورثة فيه " (١٩٤٨/١٢/٢٣ ـ م ق م ـ ٢٠ ـ ١٠٠١) .

كما قضت محكمة النقض بأن : الإقرار بدين الحاصل فى مرض الموت لغير وارث على سبيل التبرع يصح اعتباره فى حكم الوصية فينفذ فى ثلث التركة (١٩٥٠/٤/٢٧ ـ م ق م ـ ٧ ـ ١٢٠٤) وقضت بأنه إذ كان الحكم المطعون فيه قد قضى بصحة التصرفين فى حدوث ثلث كل منهما ـ باعتبار انهما صادرين فى مرض موت المورث ـ دون أن يستظهر عناصر التركة التى خلفها المورث أو يعنى ببحث ما اذا كانت التركة محملة بديون للغير لم لا مع أن هذا البيان لازم لتقدير الثلث الذى تخرج منه الوصية على النحو الذى يتطلبه القانون ـ لما كان ذلك فان الحكم يكون فوق خطئه فى تطبيق القانون

قد جاء قاصراً عن بيان الأسباب التى استند إليها فى تقييم القدر الجائز الايصاء به (١٩٧٧/١٢/٦ ـ م نقض م ـ ٢٨ ـ ١٧٤٢) وبأنه " البيع فى مرض الموت لاجنبى يختلف حكمه فان ثبت أنه هبة مستورة أى تبرع محض فحكمة أنه وصية لا تنفذ إلا فى ثلث تركة البائع وان ثبت انه عقد صحيح مدفوع فيه الثمن ولكن فيه شيئاً من المحاباه فله حكم آخر . وعلى ذلك فإذا دفع ببطلان عقد بيع لكونه مزوراً على البائع أو لكونه على الأقل صادراً فى مرض موته وقضت محكمة الدرجة الأولى باحالة الدعوى على التحقيق لاثبات ونفى صدور العقد فى مرض الموت واستؤنف هذا الحكم التمهيدى فقضت محكمة الدرجة الثانية بإلغائه وتصدت لموضوع الدعوى فحكمت فيه بصحة العقد على أساس أن المشترى ليس وارثاً وإن لا محل إذن لتحقيق صدور العقد فى مرض الموت إلا إذا كان ثمة محاباة فى الثمن تزيد على ثلث مال البائع فى حين أن الطاعن فى العقد بنى طعنه على أن هذا العقد إنما هو تصرف بطريق التبرع الذى لم يدفع فيه ثمن ، فحكمها على أساس ذلك التوجيه ، وهو تصحيح عقد البيع واعتباره عقد بيع حقيقى فيه الثمن مدفوع فعلاً مع عدم بيان الأسباب التى دعتها إلى رفض ما ادعاه الطاعن من عدم دفع الثمن ولا الأسباب التى اقنعتها بدفع هذا الثمن هو حكم باطل لقصور اسبابه " (١٩٣٤/٤/٢٦ ـ م ق م ـ ١٥ ـ ٩٥٨)

ومتى أثبت المتصرف إليه أو كل ذى شأن أن التصرف تم بمقابل خضع التصرف لحكم المادة ٤٧٧ . فإن كان المقابل لا يقل عن قيمة المبيع أى ثمن المثل وقت الوفاة نفذ البيع فى حق الورثة دون حاجة إلى اجازتهم ، أما إذا كان يقل عن هذه القيمة فإن القدر المحابى به يعتبر وصية فإن كان النقص لا يجاوز ثلث التركة بقيمتها وقت الموت وداخلاً فيها قيمة المبيع وقت الموت كذلك فقد البيع أيضاً فى حق الورثة دون حاجة إلى اجازتهم باعتبار ما نقص فى الثمن وصية جائزة اما إذا جاوز النقص يلي التركة بقيمتها وقت الوفاة وداخلا فيها قيمة المبيع وقت الوفاة كذلك فلا ينفذ البيع فيما تجاوز ثلث التركة إلا باجازة الورثة أى باقرارهم له فإن لم يفعلوا وجب على المتصرف إليه ان يرد إلى التركة ما جاوز ثلث التركة من نقص الثمن أى ما يكمل ثلثى التركة . (السنهورى بند ٨٤ وما بعده ـ شنب بند ١٤ - البدراوى بندى ٤٣١ ، ٤٣٢ ـ غانم ص ٤٥ و ما بعدها مرقص بند ٣٣٠) .

إذا لم يرد المتصرف إليه ما جاوز ثلث التركة سواء كان كل القيمة إذا كان التصرف تبرعاً أو القدر المحابى به فى الثمن إذا كان معاوضه ، كان للورثة أن يستوفوا ما يستكمل ثلثى التركة من العين التى تصرف فيها المريض ولهم فى هذا السبيل بيع العين تحت يد الغير الذى قد تكون العين آلت إليه عن طريق المتصرف إليه . وذلك مع مراعاة حكم المادة ٤٧٨ .

- هل يعتد بإقرار الورثة الصادر قبل موت المورث ؟

لا يعتد بإقرار الورثة الصادر قبل موت المورث لأن حقهم فى الارث بالتالى فى الاقرار لا يثبت لهم الا بوفاة المورث المتصرف ولا يجوز لهم النزول عن الحق قبل قيامه . وإذا أقر التصرف بعض الورثة دون البعض الآخر نفذ فى حق من أقروه بنسبة أنصبتهم فى الميراث ولم ينفذ فى حق الآخرين ويجب أن يكون الوارث المجيز للقدر المحابى به اهلا للتبرع وعالماً بالعيب . (مرقص بند ٣٣٠ ـ البدراوى ٤٢٢ ـ السنهورى هامش بند ١٨٥) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : البيع الصادر فى مرض الموت لابنه البائع يكون صحيحاً فى حق من اجازة من الورثة ولو قضى ببطلانه بالنسبة لمن لم يجزه منهم . فإذا امتنع من أجاز البيع عن تسليم بعض الأطيان الواردة فى العقد إلى المشترية بدعوى أنها من نصيبه فى التركة فإن الحكم عليه بتثبيت ملكيتها لهذه الأطيان يكون صحيحاً ولا مخالفة فيه للقانون (١٩٣٧/٥/٣٠ ـ ٧ ـ سنة ٧ ـ م ق م ـ ١٧ ـ ٩٥٨) وبأنه متى كان الحكم المطعون فيه لم يأخذ بما نص عليه فى عقد البيع المقول بصدوره من مورث الخصوم إلى ولده الطاعن فى فترة مرض موته من دفع الثمن قد استند إلى ما يتبينه من مجموع التحقيقات وظروف الدعوى وملابساتها وكان الطاعن لم يقدم ما يثبت أن تحدى لدى محكمة الموضوع بأنه دفع مقابلاً لما اشتراه فان ما ينعاه عليه الطاعن من بطلان لاستناده إلى وقائع لا تتفق مع الأوراق المقدمة فى الدعوى ولا تؤدى إلى ما انتهى إليه فيها يكون فى غير محله (١٩٥١/٥/٣ ـ ٨٨ سنة ١٩ ـ م ق ـ ١٨ ـ ١٩٥٨) وبأنه " متى كان الطاعن ينعى على الحكم المطعون فيه لمخالفته للقانون اذ اعتبر عقد البيع الصادر له فى مرض موت المطعون فيه باطلاً بأكمله فى حين أن القانون يقضى باحترامه فى حدود ثلث التركة وكان المطعون عليه قد رد على هذا النعى بأن الطاعن لن يتمسك لدى محكمة الموضوع بما تضمنه فهو والحالة هذه سبب جديد لا تجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض فإن هذا القول يكون فى غير محلة متى كان يبين من الأوراق أن الطاعن طلب رفض دعوى المطعون عليه ونفاذ العقد الصادر إليه من الورثة فى كل مال التركة . وهذا الطلب الأعم يشمل الأقل منه وهو نفاذ العقد فى ثلث التركة ومن ثم يكون الدفع بعدم قبول هذا السبب على غير أساس (١٩٥٢/١٠/١٦ ـ م ق م ـ ٤٨٤ ـ ١١٤٣) .

كما قضت بأن : توقيع المطعون عليه الأول كشاهد على عقدى البيع ـ المطعون فيهما بصدورهما فى مرض الموت ـ فى وقت لم يكن قد أصبح فيه وارثاً لا يعدو أن يكون شهادة بصحة صدورهما من المورث ولا يعتبر اجازة منه للعقدين . لأن هذه الإجازة لا يعتد بها إلا إذا حصلت بعد وفاة المورث . إذ أن صفة الوارث التى تخوله حقاً فى التركة لا تثبت له إلا بهذه الوفاة . كما أن توقيعه على العقدين لا يفيد صحة التاريخ المعطى لكل منهما إذا لم يكن وارثاً وقعت توقيعه كشاهد طبقاً لما تقدم ذكره (١٩٧٧/١٢/٦ فى الطعن ٨١٦ سنة ٤٣ق) .

- ما هو الحكم إذا طلق المريض مرض الموت زوجته فهل يقع الطلاق وهل يكون لها الحق فى الميراث باعتبار أنه بهذا الطلاق فاراً هارباً من الميراث ؟

وفقاً لقانون المواريث إذا طلق المريض مرض الموت زوجته طلاقاً بائناً وقع الطلاق وورثته مطلقته رغم ذلك باعتباره فاراً من الميراث .

وقد قضت محكمة النقض بأن : المريض مرض موت إذا طلق زوجته ثم مات ومطلقته فى العدة يعتبر ـ متى توافرت الشروط ـ بطلاقه فاراً من الميراث و تقوم المظنه على أنه طلق زوجته طلاقاً بائناً فى مرض الموت قاصداً حرمانها من حقها الذى تعلق بماله منذ حلول المرض به بمعنى ان الطلاق البائن ينبىء بذاته بغير دليل اخر على هذا القصد فرد المشرع عليه قصدة و ذلك دون ما حاجة للبحث عن خبايا نفس المريض و استكناء ما يضرة (م . نقض .م فى ١٩٧٦/١/١٧ - ١٤٦) وبانه " مؤدى نفس المادة ٣/١١ من قانون المواريث رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٣ ان المشرع الوضعى قرر اخذ بالمذهب الحنفى ان ما كان مريضا مرض موت و طلق امراتة بائنا بغير رضاها و مات حال مرضة والزوجة لا تزال فى العدة فان الطلاق البائن يقع على زوجته و يثبت منه من حين صدوره لانه اهل لايقاعة الا انها ترثة مع ذلك بشرط ان تكون اهلا لارثة من وقت ابانتها الى وقت موته الى ان المطلقه بائناً لا ترث لانقطاع العصمة بمجرد الطلاق استنادا الى انه لما ابانها حال مرضه اعتبر احتياطيا فر وهاربا فيرد عليه قصدة لها و يثبت لها الارث " (١٩٧٦/١/٧ - م نقض م - ٢٧ -١٤٦) .

- مدة سقوط عدم نفاذ التصرف :

تسقط دعوى عدم نفاذ التصرف بمضى خمسة عشر سنة من وقت الوفاة . (الهلالى وزكى بند ١٨ ـ السنهورى هامش من ١٨١) .

وتسرى أحكام تصرف المريض مرض الموت على جميع المصريين على اختلاف دياناتهم ولكنها لا تسرى على الأجانب اذ أنها ترجع إلى أحكام الوصية وهى أحكام عامة تسرى على جميع المصريين ولكن وفقاً للمادة ١٧ فإن الوصية وسائر التصرفات المضافة إلى ما بعد الموت يحكمها قانون الموصى أو المتصرف (البدراوى بند ٤٢٤ ـ مرقص بند ٣٣٣) .

- لا يشترط فى مرض الموت لزوم صاحبه الفراش :

لا يشترط فى مرض الموت لزوم صاحبه الفراش على وجه الاستمرار والاستقرار بل يكفى أن يلازمه وقت اشتداد العله به ـ كما لا يشترط فيه أن يؤثر على سلامه ادراك المريض أو ينقص أهليته للتصرف ـ ومن ثم فإن ذهاب المورث إلى المحكمة واقراره بصحة توقيعه على العقود المطعون عليها لا يمتنع معه اعتبار مرضه مرض موت متى كان شديداً يغلب فيه الهلاك وانتهى فعلاً بموته . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٤/٣/٢٦ السنة ١٥ عدد أول ص ٣٩٥) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : حالة مرض الموت مشروطة شرعاً بأن يكون المرض مما يغلب فيه الهلاك ، فإذا كان الحكم المطعون فيه قد اكتفى فى اعتبار أن المورث كان مريضاً مرض الموت وقت صدور التصرف المطعون فيه بأنه قعد عن مزاولة أعماله خارج المنزل فى الشهور الستة السابقة لوفاته بسبب سقوطه من فوق ظهر دابته دون بيان لنوع المرض الذى انتاب المورث وتحقيق غلبة الموت فيه وقت صدور التصرف المطعون فيه ، فإن ذلك الحكم يكون قاصراً قصوراً يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تكييفه للمرض بأنه مرض موت . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٤/٤/٣٠ السنة ١٥ عدد ثان ص ٦٢٦) . وبأنه " ان الضوابط المقررة فى تحديد مرض الموت وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن يكون المرض مما يغلب فيه الهلاك ويشعر معه المريض بدنو أجله وأن ينتهى بوفاته ، وإذ نفى الحكم حصول التصرفين فى مرض موت المورث مما استخلصه من أقوال الشهود من أن مرضه لم يكن شديداً يغلب فيه الهلاك ، إذ أنه يباشر أعماله العادية خارج منزله وقت صدور التصرفين منه وإلى ما قبل وفاته بثلاثة أشهر ، فإن من الحكم ليس فيه ما يخالف تعريف مرض الموت وكاف لحمل قضائه ". (نقض مدنى جلسة ١٩٧٣/٢/٦ السنة ٢٤ عدد أول ص ١٥١) .وبأنه " لا يشترط لاعتبار المرض مرض موت أن يكون المرض قد أثر تأثيراً ظاهراً فى حالة المريض النفسية أو وصل إلى المساس بادراكه ." (نقض مدنى جلسة ١٩٥٦/٦/٧ السنة ٧ مجموعة القواعد القانونية الجزء الثالث ص ٦٨٢ بند ١) .

أحكام النقض فى بعض أنواع البيوع

أولاً : بيع الأعيان الموقوفه

١. الأصل فى استبدال أو بيع العقارات أن يكون بطريق المزاد العلنى ـ دفعاً لكل مظنة وضماناً لحسن التصرف فى هذه العقارات ـ وأن المشرع أجاز للهيئة على سبيل الاستثناء أن تسلك طريق الممارسة فى الأحوال المبنية حصراً بهذا النص تقديراً منه لاعتبارات تدل عليها كل حالة بذاتها ، ومؤدى ذلك ألا يكون للهيئة أن تسلك طريق الممارسة فى غير هذه الأحوال وإلا كان تصرفها باطلاً سواء كان التصرف للأفراد أو لغيرهم ، وسواء كانت ملكية الأوقاف متنازعاً عليها أو لم تكن كذلك ـ إذ لو أراد المشرع استثناء الأوقاف المتنازع على ملكيتها لنص عليها صراحة ضمن هذه الأحوال . ولا يغير من ذلك أنه نص فى المادة الثانية من قانون إنشاء الهيئة على أن تختص وحدها بإدارة واستثمار أموال الأوقاف وفى المادة الثالثة على أن تنتقل إلى مجلس إدارة الهيئة الاختصاصات المخولة للجنة شئون الأوقاف بالقانون ٢٧٢ لسنة ١٩٥٩ وكذلك الاختصاصات المخولة للمجالس المحلية بالقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٦٢ وذلك بالنسبة إلى البدل والاستبدال والاستثمار . وفى المادة الخامسة على أن تتولى الهيئة نيابة عن وزير الأوقاف بصفته ناظراً على الأوقاف الخيرية إدارة هذه الأوقاف واستثمارها والتصرف فيها على أسس اقتصادية بقصد تنمية أموال الأوقاف .. إذ أن ذلك كله ينبغى تحقيقه طبقاً للقواعد التى وضعها المشرع بالقرار الجمهورى المشار إليه ـ لتنظيم العمل بالهيئة وحدد فيها اختصاصات مجلس إدارتها بما لا يتعارض مع القواعد المنصوص عليها بالقوانين سالفة الذكر كما لا يغير من ذلك أن القرار التنظيمى الذى أصدرته الهيئة بجواز الاستبدال بالممارسة لواضعى اليد من الأفراد والقرارات الفردية التى أصدرتها بابرام العقود محل النزاع لم يتم سحبها أو الغائها طالما كانت تلك القرارات منفصلة عن هذه العقود وصدرت متجاوزة الرخصة التى أعطيت لمجلس الإدارة فى الأموال المنصوص عليها حصراً .(الطعن ١٤٠٥ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٣/٣١).

٢. تقضى القواعد الشرعية ـ على ما جرى به قضاء النقض ـ بوجوب المحافظة على أبدية الأموال الموقوفة لتبقى على حالها على الدوام محبوسة أبداً عن أن يتصرف فيها بأى نوع من أنواع التصرفات ـ فإذا ما تصرف المستحق فى أعيان الوقف بالبيع فإن هذا التصرف يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً لوقوعه على مال لا يجوز التعامل فيه بحكم القانون ومن ثم فلا تلحقه الاجازة . (الطعن ٢٠٧ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٣/٥/٢٣ س١٤ ص ٧٠٨) .

ثانيا : بيع الحقوق المتنازع عليها

١. ان المادة ٣٥٤ من القانون المدنى لا تخول المدين الحق فى استرداد الدين المبيع بعرض الثمن على المشترى الا اذا كان ذلك حاصلا بصفة اصلية وبغير منازعتها فى اصل الدين رغبة فى إنهاء الخصومة صلحاً على هذا الأساس . (جلسة ١٩٣٤/٤/٧ طعن رقم ٨٢ سنة ٣ق).

٢. إن محكمة الموضوع إذ تفصل فى وصف كون الوقائع التى أثبتتها وقدرتها مؤدية أو غير مؤدية إلى اعتبار الحق المبيع متنازعاً فيه ، إنما تفصل فى مسألة قانونية هى توافر ركن من الأركان القانونية لحكم المادة ٢٥٧ من القانون المدنى أو عدم توافره وإذن فإن عملها فى هذا خاضع لرقابة محكمة النقض . (جلسة ١٩٣٤/٤/٢٦ طعن رقم ٨٢ سنة ٣ق).

٣. تحظر المادة ٤٧٢ من القانون المدنى على المحامين التعامل مع موكليهم فى الحقوق المتنازع فيها إذا كانوا هم الذين يتولون الدفاع عنها سواء كان التعامل بأسمائهم أو باسم مستعار وإلا كان العقد باطلاً . فإذا كان الثابت من عقد البيع أن الطاعن قد إشترى العقار المبين فيه بصفته ولياً طبيعياً على ولديه القاصرين وهما ليسا ممن تضمنهم الحظر الوارد بالمادة المذكورة فلا يكون العقد باطلاً إلا إذا ثبت أنهما كانا اسما مستعارا لوالدهما الطاعن الأول. فإذا كان الطاعنان قد تمسكا أمام محكمة الاستئناف بأن الحكم المستأنف الذى أيده الحكم المطعون فيه لم يبين ما إذا كان اسم المشترى مستعاراً من عدمه ، وكان ذلك دفاعاً جوهرياً يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فإن الحكم المطعون فيه إذا أغفل الرد على هذا الدفاع وقضى بالبطلان دون التثبت من أن المشتريين كانا اسما سمتعاراً للطاعن يكون مشوباً بالقصور والخطأ فى تطبيق القانون . (الطعن رقم ٣٦٥ لسنة ٢٩ق ـ جلسة ١٩٦٤/٣/١٩ س١٥ ص٣٨١) .

٤. تمسك الطاعن بأن للمطعون ضده قد اشترى حقاً متنازعاً عليه هو دفاع يخالطه واقع فلا يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض . (الطعن رقم ١٩٣ لسنة ٣٤ق ـ جلسة ١٩٦٧/٨/١٥ س١٨ ص١٥٠٠) .

٥. يشترط فى تحريم شراء المحامى للحق المتنازع فيه ـ وفقاً لما تفيده عبارة المادتين ٤٧١ ، ٤٧٢ من القانون المدنى ـ أن يكون التنازع على الحق جدياً وقائماً بالفعل وقت الشراء سواء طرح أمام القضاء أم لم يطرح بعد ، فلا يكفى لإبطال البيع أن يكون الحق المبيع قابلاً للنزاع أو محتملاً النزاع بشأنه او يقوم عليه نزاع جدى ولكنه يكون قد انتهى وانحسم عند حصول الشراء ، كما يجب علم المحامى بقيام النزاع فى الحق إن كان مجال التطبيق هو نص المادة ٤٧١ ، أو أن يكون وكيلاً فى الحق المتنازع فيه ويشتريه ممن وكله فى الدفاع عنه وذلك بصدد إعمال نص المادة ٤٧٢ . (الطعن ٨٧ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٠/٥/١٥ س٣١ ص١٣٧٣) .
٦. لئن كان النص فى المادة ٤٧٢ من القانون المدنى على انه لا يجوز للمحامين أن يتعاملوا مع موكليهم فى الحقوق المتنازع عليها إذا كانوا هم الذين يتولون الدفاع عنها سواء كان التعامل بأسمائهم أم باسم مستعار وإلا كان العقد باطلا إلا انه لا يوجد ما يمنع إذا انتهى النزاع فى الحق أن يتعامل المحامى فيه مع موكلة بعد أن اصبح الحق غير متنازع فيه (الطعن ٣٠٧ س٥١ ق جلسة ١٩٨٤/٦/١٢ س ٣٥ ص ١٦٢٣) .
٧. النص فى المادة ٤٧١ من القانون المدنى على انه لا يجوز للقضاة ولا لأعضاء النيابة ولا المحامين أن يشتروا بأسمائهم و لا بأسماء مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضة إذا كان النظر فى النزاع يدخل فى خصوص المحكمة التى يباشرون أعمالهم فى دائرتها وإلا كان البيع باطلا والنص فى الفقرة الثانية من المادة ٤٦٩ من ذلك القانون على ان يعتبر الحق متنازع فيه إذا كان موضوعه قد رفعت به دعوى أو قام فى شانه نزاع جدى يدل على تحريم شراء القضاة أو أعضاء النيابة أو المحامين وغيرهم من أعوان القضاء الحقوق المتنازع عليها إذا كان النظر فى النزاع بشأنها يدخل فى اختصاص المحكمة التى يباشرون أعمالهم فى دائرتها و إلا وقع البيع باطلا بطلانا مطلقا سواء اشتروه باسمهم أو باسم مستعار ويعتبر الحق المبيع متنازع عليه فى حالتين الأولى إذا رفعت به دعوى كانت مطروحة على القضاء ولم يفصل فيها بحكم نهائى وقت البيع والثانية أن يقوم فى شان الحق المبيع نزاع جدى ويستوى أن يكون النزاع على اصل الحق أو انقضائه وان فصل محكمة الموضوع فى كون الوقائع التى أثبتتها وقدرتها مؤدية أو غير مؤدية الى اعتبار الحق المبيع متنازع فيه خاضع لرقابة محكمة النقض باعتباره مسالة قانونية تتعلق بتوافر الأركان القانونية لحكم الفقرة الثانية من المادة ٤٩٦ منه القانون المدنى آنفة البيان (الطعن ١٦٩٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٢٠ س ٣٣ ص ٥٦١) .
٨. أن شراء الدين من غير ضامن بأقل من قيمته لا يعتبر معه الدين متنازعا عليه بالمعنى المقصود فى المادة ٣٥٤ من القانون المدنى إذ يجب لاعتبار القانون المبيع من الحقوق المتنازع عليها أن يكون قائما بشأنه وقت التنازل عنة خصومه أمام القضاء وان يكون النزاع فيها منصبا على اصل هذا الحق (**Le fond de droit**) أي متعلقا بوجوده أو بطريقة التخلص منه كالسداد أو السقوط بفعل المدين كالدفع بعدم الاختصاص أو بعدم وجود صفة للمدعى لا يعتبر معها الدين متنازع عليه لأنها غير متعلقة بأصلة (جلسة ١٩٣٨/٤/٧ طعن رقم ٨٢سنة ٧ق) .
٩. أن المادة ٢٥٧ من القانون المدنى التى تحرم على القضاة و غيرهم شراء الحقوق المتنازع فيها تفيد عبارتها اشتراط أن يكون التنازع على الحق المبيع قائما بالفعل وقت الشراء ومعروفا للمشترى سواء كان مطروحا أم لم يكن طرح بعد إذن لا يكفى لإبطال البيع ان يكون الحق قابلا للنزاع و محتملا أن ترفع بشأنه دعوى . (جلسة ١٩٣٤/٤/٢٦ طعن رقم ٨٢سنة ٣ ق)
١٠. متى كان الحكم قد اثبت آن المدعى لم يشترى إلا مجرد حق متنازع فيه فإن قضاءه برفض دعواه بالضمان يكون موافقا لحكم المادة ٣٥٣ من القانون المدنى التى تقتضى بأن لا ضمان أصلا على من باع مجرد حق متنازع فيه (جلسة ١٩٤٨/١/١٥ الطعنان رقما ١١١ سنة١٦ ق و١٠ سنة ١٧ ق)
١١. مفاد النص فى المادتين ٤٧١ ،٤٧٢ من القانون المدنى وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية ان جزاء حظر بيع الحقوق المتنازع فيها لعمال القضاء والمحامين هو البطلان المطلق الذى يقوم على اعتبارات تتصل بالنظام العام (الطعن ٨٧ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/٥/١٥ س ٣١ص ١٣٧٣)

ثالثا : بيع الاراضى محل الحراسة

١. إذا كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه اخذ حالة النزاع الماثل من نطاق تطبيق المادة الحادية عشر من القانون رقم ٩٦ لسن ١٩٧٤ بتسوية الاوضاع الناشئة عن فرض الحراسة على سند من القول ان العقار موضوع

الدعوى كان وقت فرض الحراسة علية ارضا فضاء و استخلص ذلك من مجرد ان الطاعن اقر بصحيفة الاستئناف ان الشركة التى اشترت العقار المذكور اقامت عليه مبان لما كان ذلك وكان هذا القول لا يصلح ردا على ما تمسك به الطاعن امام محكمة الموضوع من ان العقار محل النزاع وقت فرض الحراسة مبنيا وكان المشرع اذ نص فى المادة العاشرة من القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ المشار اليه على ان " تلغى اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون عقود البيع الابتدائية المبرمة بين الحراسة العامة او ادارت الاموال الت آلت الى الدولة وبين الحكومة او وحدات الادارة المحلية او القطاع العام او الهيئات العامة او الوحدات التابعة لها والتى لم يتم التصرف فيها لغير هذة الجهات ولو بعقود ابتدائية متى طلب مستحقوها استلامها طبقا لاحكام المواد ١، ٢ ، ٣ ،٤ وذلك فى الاحوال الآتية:

(أ) الأراضي الفضاء التى لا تجاوز قيمتها ثلاثين الف جنية بشرط الا تكون قد هيئت لاقامة مبان عليها او اقيمة عليها مبان .

(ب) العقارات المبنية التى لا يتجاوز قيمتها ثلاثين ألف جنيه ما لم تكن قد تغيرت معالمها أو خصصت لمشروع سياحى أو لغرض قومى أو ذى نفع عام و فى المادة ١/١١ من ذات القانون على انه " فى غير الحالات المبنية فى المادة السابقة يكون لجهات الحكومة ووحدات الإدارة المحلية والقطاع العام والهيئات العامة والوحدات التابعة لها والمشترية للعقارات المبنية من الحراسة العامة أو أدارت الأموال التى آلت الى الدولة الخيار بين الإبقاء على عقود البيع بشرط زيادة ثمن الشراء ما يوازى مائة وستون مثل الضريبة المفروضة على العقار المبيع فى تاريخ البيع من استمرار استحقاق الفوائد المفروضة على الثمن الأصلي دون الزيادة على ان تلتزم بأداء الزيادة وباقى الثمن خلال مدة لا تجاوز السنة من تاريخ العمل بهذا القانون و بين اعتبار هذه العقود ملغاة ورد العقارات المبيعة الى مستحقيها " فان مفاد ذلك ان المشرع عالج فى المادة العاشرة حالات الرد العينى بالنسبة لعقود البيع الابتدائية المبرمة من الجهات الحكومية أو القطاع العام و التى اعتبرها ملغاة وذلك بالنسبة للأراضي الفضاء والعقارات المبنية و التى لم تجاوز قيمة كل منها ثلاثين ألف جنيه بشرط أن تكون الأراضي الفضاء لا تكون قد هيئة لإقامة مبان أو أقيمت عليها مبان وألا تكون العقارات المبنية قد تغيرت معالمها أو خصصت لمشروع سياحى أو غرض قومى أو ذى نفع عام ثم عالج المشرع فى المادة الحادية عشر الأخرى التى لم تنص عليه المادة العاشرة بالنسبة للعقارات المبنية المبيعة لتلك الجهات بموجب عقود مشهرة أو ابتدائية يزيد فيها قيمة العقار عن ثلاثين ألف جنيه تغيرت معالمها أو لم تتغير و حالة العقار المبنية المبيعة لجهات سالفة الذكر بعقود بيع مشهرة أو الابتدائية والتى لا تجاوز قيمتها ثلاثين ألف جنيه وتغيرت معالمها أو كانت قد خصصت لمشروع سياحى أو لغرض قومى أو ذى نفع عام ففى هذه الحالات تكون للجهة المشترية للعقار المبنى الخيار بين عقدها ملغيا و رد هذا العقار الى مستحقية وبين الإبقاء على عقود البيع بشرط زيادة ثمن الشراء الى ما يوازى ١٦٠ مثل الضريبة المفروضة على العقار فى تاريخ البيع مع استمرار استحقاق الفوائد على الثمن الأصلي دون الزيادة لما كان ما تقدم وكان البين من مدونات الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه لأسبابه انه أقام قضاءه بعدم سريان حكم المادة ١١ المشار إليها بالنسبة للعقار محل النزاع على أن معالمه قد تغيرت بغض النظر عن طبيعة الأمر الذى حجب محكمة الموضوع عن التحقيق مما إذا كان العقار المذكور مبينا وقت بيعة من المطعون ضده الأول الى المطعون ضدها الثالث والرابع أم لا وهو أمر لازم للوقوف على مدى انطباق المادة ١١ سالف الذكر على الحالة محل النزاع و بالتالى يكون الحكم المطعون فيه فضلا عن خطاه فى تطبيق القانون قد شابة القصور (الطعن ١٢٩٥ لسنة ٥٠ق - جلسة ١٩٨٥/١١/٧)

٢. مقتضى أحكام الأمر رقم ١٣٨ لسنة ١٩٦١ الذى احال اليه الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ٥٦ ان التصرف بالبيع الذى يبرمة الخاضعون للحراسة فى اموالهم بتاريخ لاحق على فرض الحراسة هو امر محظور تماما سواء على البائع او المشترى بل انه يعتبر جريمة من كليهما واذا كان وفاء المشترى بالثمن قد تم تنفيذا لعقد البيع فان هذا الوفاء قد تم بالمخالفة للقانون ولا يجوز استرداد الثمن من اموال البائعين المفروضة عليها الحراسة بعد تقرير الحارس العام عدم الاعتداد بالعقد بالتطبيق لاحكام الامر المشار اليه وبعد الحكم ببطلان

هذا العقد ذلك بان القضاء بالزام الحارس برد الثمن من اموال البائعين المفروضة عليها الحراسة يعتبر تفيذا لالتزام البائع نشأ فى تاريخ سابق لفرض الحراسة وهو ما تنتهى عنه صراحة المادة السادسة من الامر رقم ٤ لسنة ١٩٥٦ و تحرمه المادة ٢٣ كما انه يؤدى الى اهدار الاساس الذى تقوم علية فكرة الحراسة وتفويت الغرض منها و لا محل للاستناد للمادة ١٤٢ من القانون المدنى لالزام الحارس برد الثمن من اموال البائع المفروضة عليها الحراسة لوجود نصوص خاصة فى الامر رقم ٤ لسنة ١٩٥٦ تمنع من رد الثمن من تلك الاموال و هى نصوص آمرة ومتعلقة بالنظام العام (الطعن ١٦٨ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٩/٣/٢٠ س ٢٠ص ٤٣٨) .

٣. مقر أن إجازة بيع ملك الغير عمل قانونى من جانب واحد يتم بإرادة المقر الصريحة أو الضمنية ولما كانت الإرادة الضمنية تستخلص من واقع الدعوى ومن كافة الظروف و الملابسات التى تظهر منها هذه الإرادة وبوضوح لا غموض فيه بحيث لا يمكن التعرف عليها الأمن تصرفات صاحبها تصرفا أو إتيانه عملا لا يدل إلا عليها فلا يكن استفادتها من تصرف ينطوى على مجموعة من الاحتمالات قد يريد صاحبها واحدا منها وكان من المقرر فى ظل أحكام موانع التقاضى ومنها القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٦٣ غل يد كل من خضع لتدابير الحراسة عن إدارة أمواله والتصرف فيها اللجوء الى القضاء بشأنها الى أن ألغيت قوانين موانع التقاضى بالقانون رقم ١١ لسنة ١٩٧٢ فى ١٩٧٢/٦/٨ لما كان ذلك وكانت الطاعنة قد خضعت لتدابير الحراسة التى نفذت خطا على عقاراتها باعتبارها زوجة للخاضع للحراسة رغم كونها قد طلقت و بيع عقارها فى هذه الفترة التى قد غلت فيها يدها عن إدارة أموالها والتصرف فيها ورفع دعوى بشأنها فإن قبولها إسقاط ثمن العقار المبيع لا يدل بذاته فى تلك الظروف على إجازتها هذا البيع اذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى القضاء برفض الدعوى تأسيسا على أن قبول الطاعنة لإسقاط الثمن يعد إجازة منها للبيع فانه يكون مشوبا للفساد فى الاستدلال مما يستوجب نقضه(الطعن رقم ١٧٢٤ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/١١/١٠) .

٤. رفع الحراسة الإدارية لا يؤثر فى خطأ الحكم بإلزام الحارس بأداء الثمن للمشترى من أموال البائعين التى تحت يد الحارس والتى فرضت عليها الحراسة لان هذه الأموال قد آلت الى الدولة بمقتضى القانون رقم ١٥٠ لسنة ١٩٦٤ ولم تؤول الى البائعين وإنما قررت لهم هذا القانون الحق فى الحصول على تعويض يؤدى لهم بسندات على الدولة على ألا تزيد قيمة ما يصرف لهم عن ثلاثين ألف جنيه و غنى عن البيان أن هذا لا يمنع المشترى من الرجوع بعد ذلك على البائعين بالثمن الذى دفعه لهم فى غير أموالهم التى كانت فى الحراسة وآلت الى الدولة. (الطعن ١٦٨ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٩/٣/٢٠ س ٢٠ص ٤٣٨)

رابعا : بيع الجدك

١. المتجر فى معنى المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية كالعملاء و السمعة التجارية والحق فى الإجارة ولئن كانت هذة المقومات المعنوية هى عماد فكرته و أهم عناصره ألا انه لا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفى بوجود بعضها و يتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها والتى توائم طبيعته لما كان ذلك وكان المقصود بالحق فى الإدارة وكأحد مقومات المحل التجارى هو حق صاحب المتجر فى الانتفاع بالمكان المؤجر الذى يزاول فيه تجارته و فى التنازل عن عقد الإيجار للغير فان بيع المحل التجارى يتم مجردا من هذا العنصر إذا كان التاجر يمارس تجـارته فى مكان مملوك له (الطعن ٤٦٧ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٦٧/٥/٢٦ س ٢٧ ص ١١٩٩) .

٢. لئن كان المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ من القانون المدنى يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية ، إلا أنه لا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه . ولئن جاز اعتبار البضاعة بكل مفرداتها ضمن عناصر المحل التجارى التى يشملها البيع حتى ولو لم ينص على ذلك فى العقد ، إلا أنه ليس ثمة ما يمنع الطرفين من الاتفاق على احتفاظ البائع بالبضائع وعدم دخولها ضمن الأشياء التى ينصب عليها البيع دون أن يخل ذلك باعتباره بيعاً للمتجر . (الطعن ٧٥٧ لسنة ٤٢ق ـ جلسة ١٩٧٦/٦/٢٣ ـ س٢٧ ص١٤٠٥) .

٣. مفاد نص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى أنه يلزم أن يكون هناك متجر مملوك لشخص ومقام على عقار مملوك لشخص آخر ويكون مالك المتجر مستأجراً لهذا العقار وممنوعاً فى عقد الإيجار من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، مما مفاده وجوب أن يكون المستأجر هو مالك الجدك وليس أحد سواه وهو الذى تتحقق فى شأنه الضرورة التى تقتضى بيعه . (الطعن ٧٥٧ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٦/٢٣ س٢٧ ص ١٤٠٥) .

٤. النص فى المادة ٥٩٤ / ٢ من القانون المدنى على أنه " ومع ذلك إذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بابقاء الايجار إذا قدم المشترى ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرور محقق . يدل على أن القانون اباح للمستأجر أن يتنازل عن الايجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع وبالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمناً إذا كان العقار المؤجر قد أنشئ به مصنع أو متجر متى توافرت الشروط المبينة فيه وليس من بينها الحصول على إذن خاص من المؤجر وقت التنازل ، هذا إلى أن بيع المحل التجارى عقد رضائى يتم بمجرد اتفاق طرفيه وتنتقل فيه الملكية بمجرد تلاقى الإرادة فلا يتطلب المشرع اتخاذ أى اجراء معين قبل انعقاده وكل ما خوله القانون للمؤجر عند رفضه الموافقة على التنازل قبل أو بعد اتمامه أن يلجأ إلى القضاء الذى يصبح له حق مراقبة توافر الضرورة الملجئة التى تجيز هذا البيع ، لا يغير من هذه القاعدة أن يتعهد البائع والمشترى فى عقد البيع بالحصول على موافقة المؤجر على التنازل لأنه ليس اشتراطاً لمصلحته يكسبه حقاً يحل له التمسك بأعماله . (الطعن ٢١٢ لسنة ٤٢ ق ـ جلسة ١٩٧٦/١١/١٠ ـ س٢٧ ص١٥٦٣) .

٥. ولئن كان بيع الجدل الصادر من المستأجر من شأنه أن ينقل حقوقه للمتنازل إليه بما فى ذلك عقد الايجار ويصبح بدوره مستأجراً مثله بموجب هذا البيع ، إلا أنه متى أبرم المالك مع المتنازل إليه ـ المستأجر الجديد ـ عقد إيجار يتضمن شروطاً وقيوداً تحكم العلاقة بينهما ، فإن هذا العقد يضحى شريعة العاقدين الذى ارتضيا التعامل على أساسه . (الطعن ٩١٣ لسنة ٤٣ق ـ جلسة ١٩٧٧/١٠/٢٦ ـ س٢٨ ص١٥٧٩) .

٦. إذ كان النزول عن الإيجار هو نقل المستأجر جميع الحقوق المترتبة له على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها ، ويعتبر فى الغالب بيعاً من المستأجر وارداً على حقه فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، وكان مشترى المتجر بوصفه متنازلاً إليه يعد خلفاً خاصاً لبائعه اعتباراً بأن المتجر ، وإن كان فى ذاته مجموعاً من المال إلا أنه بالنسبة إلى مجموع مال البائع لا يخرج عن أن يكون عيناً معينة وليس بجزء شائع فى هذا المجموع . وكان مفاد المادة ١٤٦ من القانون المدنى التى تقضى بأنه إذا انشأ العقد التزامات شخصية تتصل بشئ انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص فإن هذه الالتزامات تنتقل إلى هذا الخلف فى الوقت الذى ينتقل فيه الشيء إذا كانت من مستلزماته ، وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه مفادها أنه وإن كان الأصل فى الخلف الخاص أن يعتبر من الغير بالنسبة للالتزامات المترتبة على عقود أجراها سلفه ، إلا أن هذه الغيرية تنحسر عنه متى كان ما رتبه السلف يعد من مستلزمات الشئ ، فيصبح فى هذه الحالة فى حكم الطرف فى العقد الذى أجراه السلف ، وكان الالتزام يعتبر من مستلزمات الشئ الضرورية إذا كان محدداً له بأن كان من شأنه أن يقيد من استعمال الشئ أو يغل اليد عن مباشرة بعض الحقوق عليه ، وكان القانون قد اعتبر الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقود الإيجار من مستلزمات الشئ المؤجر ، فإن المتنازل له عن الإيجار يعتبر خلفاً خاصاً للمؤجر من الباطن أى المستأجر الأصلى فينصرف إليه أثر الإيجار من الباطن لأنه عقد ابرم فى شأن ما استخلف فيه وهو حق المؤجر متى كان الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على التنازل وكان المتنازل إليه عالماً به وقت حصول التنازل بالتطبيق لحكم المادة ١٤٦ آنفة الإشارة . (الطعن ٧٥٩ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/١١/٢ . س ٢٨ ص١٦١٠) .

٧. بيع المحل التجارى بمحتوياته ومقوماته بما فى ذلك حق الإيجار يعتبر بيع منقول وتسرى فى شأنه المادة ٩٧٦ /١ من التقنين المدنى التى تنص على أن من حاز منقولاً بسبب صحيح وتوافرت لديه حسن النية وقت حيازته يصبح مالكاً له . (الطعن ١٤٢٤ لسنة ٤٧ق ـ جلسة ١٩٧٩/٢/٥ س٣٠ ع١ ص ٤٨٢)

٨. النص فى الفقرة الثانية من المادة ٦٩٤ مدنى يدل على أن المشرع إستثنى من أثر الشرط المانع من التأجير من الباطن أو من النزول عن الايجار حالة البيع الاضطرارى للمتجر أو المصنع المنشأ فى العين المؤجرة ، وأجاز للمحكمة ابقاء الايجار لمشترى المتجر أو المصنع رغم وجود شرط صريح فى عقد الايجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عنه للغير ، متى توافرت شروط أربعة يلزم تحققها جميعاً ، بحيث لا يغنى توافر احداها عن وجوب ثبوت سائرها ، ومن ضمن هذه الشرائط أن يقدم المشترى تأميناً كافياً للمؤجر للوفاء بالتزاماته كمستأجر سيخلف المستأجر الأصلى فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، يستوى أن تكون هذه التأمينات شخصية أو عينية ، ويتعين فى هذا الضمان أن يكون اضافياً لا يدخل فى حسابه البضائع الموجودة بالمتجر أو المصنوعات التى ينتجها المصنع ، لأنها معدة للبيع ولا

يستطيع المؤجر حبسها أو استعمال حق امتياز المؤجر عليها وتقدير كفاية الضمان أو عدم كفاية الضمان أمر متروك لقاضى الموضوع دون معقب عليه طالما كان استخلاصه سائغاً . (الطعن ١٧٧ لسنة ٤٥ ق ـ جلسة ١٩٧٩/٥/٣٠ ـ س٣٠ ع٢ ص٤٧٣) .

٩. مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى أن الحكم الوارد بها استثناء من الأصل العام ، وأن مجال إعماله مقصور على الحالة التى تقوم فيها لدى المستأجر ضرورة تفرض عليه بيع المصنع أو المتجر الذى أنشأه فى العقار المؤجر إليه مع قيام الشرط المانع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار ، وذلك بهدف تسهيل البيع الاضطرارى للمتجر أو المصنع ، الأمر المنتفى فى حالة احتفاظ المستأجر بالمحل واستغلاله له بطريقة تأجيره إلى الغير ، وإذ كان الاستثناء لا يجوز التوسع فيه ، فإنه لا وجه لأعمال حكم المادة ٥٩٤ /٢ آنفة البيان على حالة تأجير المحل من الباطن . (الطعن ٨٥٤ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٣/٢/١٤ س٣٤ ص٤٧٣).

١٠. النص فى الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى يدل على أن المشرع استثنى من أثر الشرط المانع من النزول عن الايجار حالة البيع الاضطرارى للمتجر أو المصنع المنشأ فى العين المؤجرة وأجاز للمحكمة إبقاء الايجار لمشترى المتجر أو المصنع رغم وجود شرط صريح فى عقد الايجار يحرم التنازل عنه للغير متى توافرت الشروط الواردة بالمادة سالفة الذكر ، ومن بينها تقديم المشترى ضماناً كافياً للمؤجر للوفاء بالتزاماته باعتباره خلفاً خاصاً للمستأجر الأصلى فى الانتفاع بالعين الؤجرة كرهن أو كفالة إلا أنه قد يكون المشترى أكثر ملاءمة من المستأجر السابق فلا تكون هناك حاجة إلى ضمان خاص يضاف إلى حق امتياز المؤجر على المنقولات القائمة بالعين طالما أنه لم يلحقه ضرر محقق من ذلك التنازل وأنه ولئن كانت الرخصة التى خولها التقنين المدنى للمحكمة خروجاً على اتفاق المتعاقدين الصريح ـ بحظر التنازل عن الإيجار إنما ترجع إلى اعتبارات تتصل بمصلحة عامة ، هى رغبة المشرع فى الابقاء على الرواج المالى والتجارى فى البلاد ولو كان ذلك على غير ارادة المؤجر إلا أن شرط تقديم المشترى الضمان الكافى إلى المؤجر انما شرع لمصلحة الأخير وضماناً له فى الحصول على حقوقه الناشئة عن عقد الايجار قبل المتنازل له فهو وشأنه فى التنازل عن تقديم هذا الضمان صراحة أو ضمناً أو التمسك به إذا ما رأى عدم ملاءمة المشترى بالجدك أو عدم كفاية حق الامتياز المقرر له قانوناً باعتبار أن هذا وذاك من الحقوق الخاصة بالمؤجر والتى يملك التصرف فيها ولا شأن لها بالنظام العام ، بحيث إذا أثار المؤجر منازعة بشأن تقديم المشترى لذلك الضمان الاضافى أو عدم كفايته أمام محكمة الموضوع فإنه يتعين عليها الفصل فيها ، ولها عندئذ تقدير ضرورة تقديم هذا الضمان الخاص أو كفايته ، أما إذا لم يقم نزاع وبين الخصوم فى هذا الخصوص فإنه لا يسوغ للمحكمة أن تعرض له من تلقاء نفسها وتقضى بعدم توافر شرط تقديم المشترى للضمان الكافى للمؤجر هذا فى حين أنه حق خاص به لم يطلب اقتضاءه . (الطعن ٤٣٨ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩٠/٦/٢٧)

١١. من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن يشترط فى مجال أعمال حكم المادة ٥٩٤ من القانون المدنى ـ أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذى كان يزاوله المتنازل وقت اتمام بيع المتجر أو المصنع ، والعبرة فى ذلك بحقيقة الواقع وليس بما اثبت بعقد البيع أو بعقد الايجار وكان البين من الأوراق أن محكمة الاستئناف جعلت عمادها فى قضائها برفض دعوى الطاعنة ما استخلصته من البيان المعنون " الميزانية العمومية فى ٣١ ديسمبر سنة ١٩٦٤ ، أن الشركة كانت تمارس أنشطة أخرى تجارية خلاف نشاطها فى تقسيم الأراضى فى حين أن هذه الورقة مجرد بيان بالقيمة الدفترية لموجودات الشركة ولا تتضمن حساب الأرباح والخسائر عن سنة ١٩٦٤ فلا تؤدى إلى ما استخلصه الحكم منها ولا يفيد ثبوت ممارسة الشركة لنشاط فى تلك السنة أو ثبوت الصفة التجارية للشركة وبالتالى لا تصلح رداً على دفاع الطاعنة الذى من شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، الأمر الذى يعيب الحكم بالقصور فى التسبيب . (الطعن ١٤٩٦ لسنة ٥٨ق ـ جلسة ١٩٩١/٤/٢) .

١٢. المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى المادتين ٢٠،٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن يدل على أن المشروع استحدث حلا عادلاً لمشكلة تنازل المستأجر عن المكان المؤجر له تنازلا نافذا فى حق المؤجر وذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر والمستأجر فى الانتفاع بالعين فى هذه الحالة ولم يقصر المشرع هذا الحق على حالة بيع الجدك التى ينطبق عليها حكم المادة ٢/٥٤٩ من القانون المدنى فقط بل جعله يشمل الحالة التى يثبت فيها للمستأجر حق التنازل عن الإجارة بسب وجود تصريح مسبق من المالك بذلك سواء كانت العين مؤجرة بغرض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض ولذلك فقد رأى المشرع أن العدالة قتضى

أن يقتسم المالك مع المستأجر الأصلي قيمة ما يجنيه هذا الأخير من التصرف بيع الجدك أو التنازل عن الإجارة فنص على أحقية المالك فى أن يتقاضى نسبة ٥٠ % من ثمن البيع او مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد الخصم ما قد يوجد بالعين من منقولات شملها المعروض و رتب على مخالفة هذا الإجراء بطلان البيع أو التنازل الذى تم اعتباره كان لم يكن مع إعادة الحال الى ما يتفق و أحكام القانون مما مؤداة أن يعود أطراف النزاع المالك و المستأجر الأصلي والمشترى أو المتنازل له عن الإجارة الى المركز القانونى الذى كان علية كل منهم قبل إبرام هذا التصرف المخالف فيبقى عقد المستأجر الأصلي قائما ومنتجا لآثاره بين عاقديه و لا يحق البطلان سوى عقد البيع أو التنازل الذى تم بين المستأجر الأصلي و المشترى أو المتنازل إليه ويلزم الأخير وحده بإخلاء العين كأثر من آثار إبطال التنازل وزوال السبب القانونى لوضع يده عليها (الطعن ٢٥٣٢ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩١/٥/٨) .

١٣. أ- المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ من القانون المدنى يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية أن المقومات المعنوية هى عماد فكرة وأهم عناصره و لا يلزم توافرها جميعا لتكوينه و يتوقف تحديد العناصر التى لاغنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل و لئن كان للمتعاقد حرية تحديد العناصر التى يتركب منها المتجر الذى يجريان علية التعاقد إلا أن محكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر غير متقيدة فى هذا الشأن بما يقدرانه أو بالوصف الذى يضايفه على التعاقد ولها وهى بسبيل التعرف على حقيقة العقد و التحرى عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن المقدمة فى الدعوى و استخلاص ما تقتنع به متى كان استخلاصها سائغا متفقا مع الثابت بالأوراق .

ب- الحكمة من الاستثناء المقرر بالمادة ١/٥٤٩ سالفة البيان هى على ما جرى به قضاء هذه المحكمة رغبة المشرع فى البقاء على الرواج المالى والتجارى فى البلاد بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبة الى بيع وتمكين مشترية من البلاد الاستمرار فى استغلاله وكان مفاد التزام توافر العنصر المعنوى الخاص بالاتصال بالعملاء وجوب أن يكون الشراء بقصد ممارسة ذات النشاط و انه هو الذى كان يزاوله بائع المتجر . (الطعن ١٩ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/٥/١٦ س ٣٢
ص ١٥٠١) .

١٤. من المقرر فى قضاء النقض أن علم المؤجر ببيع المتجر أو المصنع أو موافقته عليه ليس أيهما شرطا لصحة انعقاده باعتباره عقدا رضائيا يتم باتفاق طرفيه بل انه يجوز للمحكمة رغم عدم موافقة المؤجر عليها أن تقضى بنفاذه فى حقه بإبقاء الإيجار للمشترى اذا ما تحققت من توافر الشروط المقررة فى هذا الصدد (الطعن ٤١ لسنة ٤٥ق - جلسة ١٩٧٩/٣/٣١. س ٣٠ ع١ ص ٩٩٧) .

١٥. المهنة أو الحرفة التى تقوم على اساسا على النشاط الذهنى و استثمار الملكات الفكرية والمعلومات المكتسبة لصاحبها والتى لا تدر ربحا وانما يحصل من جهدة المبذول فيها على اجر يدخل فى تقدير ظروفة الشخصية وظروف عملة والظروف العامة التى تحيط بممارستة لاعمال المهنة او الحرفة لا تعتبر من قبيل الاعمال التجارية فى مفهوم قانون التجارةحتى لو اقتضت هذه الممارسة شراء بعض البضائع لبيعها للعملاء او تصنيع بعض المواد لتقديمها اليهم استكمالا لمطالب المهنة او الحرفة و خدمة للعملاء فيما يعتبر امتدادا طبيعيا لايهما ما دام ذلك داخلا فى اطار التبعية كما وكيفا اذ تظل تلك الاعمال لو نظر اليها بذاتها مستقلة لاعتبرت اعمال تجارية فرعا من المهنة او الحرفة تلتحق بها و تاخذ حكمها فيخضعان معا لنظام قانونى واحد هو الذى يحكم العمل الاصلى الرئيسى مما يترتب علية انطباق الوصف الذى يخضع له المكان الذنتجرى فية ممارسة المهنة او الحرفة على المكان الذى تمارس فية الاعمال الفرعية التابعة لها لما كان ما تقدم فان الاستثناء المقرر فى الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ مدنى يكون و على ما جرى به قضاء هذة المحكمة مقصور على الأماكن التى تمارس فيها الاعمال ذات الصفة التجارية والتى ينطبق عليهاوصف المصنع او المتجر دون سواهما اذ ان المقرر عدم جواز التوسيع فى تفسير الاستثناء او القياس علية (الطعن ٤٩٧ لسنة ٤٦ جلسة ١٩٧٩/٢/١٧ س ٣٠ ع ١ ص ٥٤٨) .

١٦. مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدنى أن اثر الإيجار ينصرف الى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع التزاماته نحوه غير انصراف عقد الإيجار الى الخلف الخاص الذى يلتقى ملكية العين المؤجرة هو ما يترتب علية من آثار و إن كان يعد تطبيقا

للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ١٤٦ من القانون المدنى إلا انه وفقا للتنظيم القانونى الذى قرره المشرع لهذه القاعدة فى المواد الثلاث الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة بها لا يكون المتصرف إليه خلفا خاصا فى هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلا و على ذلك فان يتعين على المشترى العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبه أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائنا عاديا للبائع مؤجر العقار وحق المشترى فى تسليم العقار المبيع وفى ثماره ونمائه المقرر له قانونا من مجرد البيع فى ذاته إنما هو حق شخصى مترتب له فى ذمة البائع إليه كما أن علاقته بالبائع و علاقة الأخير بالمستأجر من علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليها قيام أي علاقة بين مشترى العقار الذى لم يسجل و المستأجر لهذا العقار و من ثم فليس لاحد أن يطالب الآخر بشيء بالطريق المباشر (الطعن رقم ٦٧ لسنة ٣١ ق -جلسة ١٩٦٥/١١/٣٠ س ١٦ ص ١١٦٥) .

١٧. إبقاء الإيجار نافذا فى حق المؤجر لصالح مشترى الجدك مناطه أن يكون هذا البيع قد توافرت فيه الشروط المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من التقنين المدنى ومن بينهما قيام ضرورة تقتضى أن يكون المستأجر مضطرا بحكم الواقع وإذ عذانا للظروف المحيطة به الى بيع المتجر للغير فان تخلف اى من هذة الشروط كان هذا البيع بالنسبة للمؤجر مجرد تنازل عن الإيجار لا ينفذ فى حقه إلا بانجازاته و لا يغنى عن ذلك مجرد علمه بهذا البيع (الطعن رقم ١٠٩٣ س ٥٢ ق جلسة ١٩٨٥/٤/١٨) .

١٨. وان كانت قوانين إيجار الأماكن تحظر على المستأجر التنازل عن الإيجار إلا بإذن من المؤجر إلا أن المشرع خرج عن هذا الأصل مراعاة لاعتبارات اقتصادية و اجتماعية فأجازت الفقرة الثانية من المادة ٥٤٩ من القانون المدنى لمستأجر المكان الذي أنشىء به مصنعا أو متجرا أن يبيعه للغير فى حالة الضرورة كما اصدر المشرع القانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٦٩ أجاز فيه التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن لمهجرى قناة السويس وسيناء مواجهة لحالة الهجرة الملحة الحصول على مساكن لهم يستقرون فيها بعد عدوان ١٩٦٧ وصدر القانون ١١١ لسنة ١٩٧٥ ببعض الأحكام الخاصة بشركات القطاع العام و المعدل بالقانون ١١٢ لسنة١٩٧٦ نصت المادة الثامنة منه على أن تلغى المؤسسات العامة التى تمارس نشاطها بذاتها وذلك تدريجا خلال مدة لا تتجاوز ستة شهور من تاريخ العمل بهذا القانون و يصدر الوزير المختص بالاتفاق مع وزير المالية القرارات اللازمة لتصفية أعمالها و تحديد الجهات التى تؤول إليها مالها من حقوق و ما عليها من التزامات و لوزير المالية أن يحل إحدى الجهات الحكومية أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام أصحاب المؤسسات الملغاة فى حق الإيجار الأماكن التى تشغلها كما يكون لوزير المالية الحق فى بيع هذه الأماكن بالجدك للهيئات أو الشركات الخاضعة للقوانين استثمار المال العربي والأجنبي متى توافر فى هذه الأماكن بعض مقوماته المادية إذ لم تستلزم هذا النص على خلاف نص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى أن يكون المكان المؤجر متجرا فى حكم القانون إذا جاء صريحا فى إلغاء المؤسسات التى لا تباشر نشاطا بذاتها يؤيد ذلك أيضا ما جاء بتقرير اللجنة الاقتصادية بمجلس الشعب عن مشروع القانون رقم ١١٢ لسنة١٩٧٦ من أن الهدف من هذه الإضافة هو إعطاء الدولة الحق فى تأجير الأماكن التى تشغلها المؤسسات العامة الملغاة للمستثمرين الأجانب الذين يرغبون فى استثمار أموالهم فى جمهورية مصر العربية وشركات القطاع العام و ذلك مساهمة فى دفع سياسة الانتفاع الاقتصادي التى تقضى توفير الأماكن المناسبة مما تطلب إعطاء الدولة حق التأجير دون موافقة المالك خاصة وان هناك أزمة شديدة فى إيجار الأماكن . (الطعنان ٢٤٧٩ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٨/١٢/٧) .

١٩. انه وان كان المستأجر الذى يقوم بناء على الأرض المؤجرة لا يعتبر حسن النية فى حكم الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من القانون المدنى القديم لأنه يعلم ان هذه الأرض التى يبنى عليها مملوكة للمؤجر ألا أن الرأي الذى كان سائدا فى ظل القانون المدنى القديم والذى تقره محكمة النقض هو أن المستأجر الذى يبنى فى الأرض المؤجرة بتصريح من المؤجر الذى ينزل منزلة المبانى فى ارض الغير بحسن النية و يأخذ حكمه و تطبق علية الفقرة الأخيرة من المادة ٦٥ المشار إليها و هذا النظر هو ما قننه القانون القائم فى المادة ٥٩٢ بشان البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة بعلم المؤجر و دون معارضته و إذ انتهى الحكم المطعون فيه الى إن البناء قد أقيم على الأرض بتصريح من المؤجر الذى اسقط حقه فى طلب الإزالة و طبق علية حكم المبانى بحسن النية فإنه لا يكون مخالفا للقانون (الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٢٩ق جلسة ١٩٦٤/٦/١١ س ١٥ص ٨١٩)

٢٠. لم يضع المشرع فى المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدن ضابطا يستهدى به فى تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع و التى يترتب على توافرها الإبقاء على الإيجار للمشترى رغم الشرط المانع بل ترك أمر تقديرها لمحكمة الموضوع تستخلصها من ظروف الدعوى و ملابساتها دون معقب من محكمة النقض متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة مستمدة من اصل ثابت بالوراق ومؤدية عقلا الى النتيجة التى انتهت إليها . (الطعن رقم ٢١٢ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٦/١١/١٠ - س ٢٧ ص ١٥٦٣)

٢١. ولئن كان للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التى يتركب منها المتجر الذى يجريان علية التعاقد إلا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر غير متقيدة فى هذا الشان بما يقررانه أو بالوصف الذى يضيفانه على التعاقد و لها بسبيل التعرف على حقيقة العقد والتحرى عن التصرف من تصرف تقدير الأدلة و القرائن المقدمة فى الدعوى و استخلاص ما تقتنع به منها متى كانت استخلاصا سائغا متفقا مع الثابت بالأوراق . (الطعن ٦٢٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٥/١٨ س ٢٨ ص ١٢٣٩) .

٢٢. الحكمة من الاستثناء المقرر بالمادة ٢/٩٥٤ مدنى هو وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة رغبة المشرع فى الإبقاء على الرواج المالى و التجارى فى البلاد بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبة الى بيعه و تمكين مشترية من الاستمرار فى استغلاله ومفاد التزام توافر العنصر المعنوى الخاص بالاتصال بالعملاء وجوب ان يكون الشراء بقصد ممارسة النشاط ذاته الذى كان يزاوله بائع المتجر ولا يغير من ذلك جواز استبعاد الاسم التجارى من العناصر التى ينصب عليها بيع المتجر . (الطعن ٦٢٩ لسنة ٤٣ ق ١٩٧٧/٥/١٨ س ٢٨ ص ١٢٣٩) .

خامساً : بيع الوحدات السكنية

١. حظر التصرف الوارد فى المادة ٨٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، والأوامر العسكرية السابقة عليه ، قاصر على بيع الأماكن المعدة للسكنى وبيع الأرض أكثر من مرة لا يكون جريمة النصب المنصوص عليها فى المادة ٣٣٦ من قانون العقوبات طالما أن الملكية كانت باقية للبائع وقت صدور هذه البيوع . (الطعن رقم ٣٥ س ٥٢ق جلسة ١٩٨٥/٥/٩).

٢. مفاد نص المادة ١٣٥ مدنى والمادة الأولى من الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٣ أن بيع المالك المكان المبنى أو جزء منه لمشتر ثان بعقد لاحق بعد سبق بيعه لمشترى آخر يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً لمخالفة ذلك للنظام العام إذ أن مقتضى تجريم بيع المكان المبنى يرتب البطلان ، وهو ما اتجه اليه المشرع منذ أن صدر الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٣ حتى صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ثم القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى نص فى المادة ٢٣ منه على أن يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات المالك الذى يبيع وحدة من المبنى لغير من تعاقد معه على شرائها ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلاً . (الطعن رقم ١٧٥٢ س ٤٩ق جلسة ١٩٨٣/٣/٢٠) .

٣. المادة الأولى من الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٣ قد جرى نصها بأن يعاقب بالعقوبة المقررة فى المادة ٣٣٦ من قانون العقوبات كل من أجر مكان مبنياً أو جزءاً منه لأكثر من مستأجر عن نفس المادة ، وكذلك كل من باع مثل هذا المكان لأكثر من شخص واحد ، مما مفاده أن بيع المالك المكان المبنى أو جزءاً منه لمشتر ثان بعقد لاحق بعد سبق بيعه لمشتر آخر يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً لمخالف ذلك للنظام العام ، إذ أن مقتضى تجريم بيع المكان المبين أو جزء منه فى هذه الحالة يرتب البطلان ، وهو ما اتجه إليه المشرع منذ أن صدر الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٣ حتى صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ثم القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والذى نص فى المادة ٣٣ منه على أن يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات المالك الذى يبيع وحدة من المبنى لغير من تعاقد معه على شرائها وأن يبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلاً ، لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنين باعوا الشقة محل النزاع إلى المطعون عليها بتاريخ ١٩٧٣/٣/٩ ثم قاموا ببيعها إلى غـيرها مـرة و أخـرى فى تاريخ لاحق بعقد مسجل بتاريخ ١٩٧٥/١٢/٢٣ فيكون هذا البيع اللاحق باطلاً بطلاناً مطلقاً لمخالفته للنظام العام ، لا يغير من ذلك تقديم طلب شهره بتاريخ ١٩٧٤/٩/٢ ، ولا يحول تسجيله دون الحكم للمطعون عليها بصحة عقدها ونفاذه لأن التسجيل لا يصحح عقداً باطلاً . (الطعن ٢٢٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/١١/١٠ س٣٣ ص ٨٨٧) .

سادساً : البيع بالعربون

١. متى قد نص فى عقد البيع صراحة على أن المشترى دفع عربوناً وحدد مقداره والحالة التى تبيح للمشترى استرداده وتلك التى تبيح للبائع الاحتفاظ به كما حدد فى العقد موعد الوفاء بباقى الثمن وشرط استحقاقه فإن تكييف محكمة الموضوع لهذا العقد بأنه بيع بالعربون يحوى خيار العدول هو تكييف سليم ، ولا يعيب الحكم عدم تعرضه للعبارة التى ختم بها العقد من أنه " عقد بيع نافذ المفعول " مادامت هذه العبارة لا تعنى أكثر من نفاذ العقد بشروطه ومن بينها أن حق المشترى فى العدول عن العقد لا يسقط إلا عند تمام الواقعة التى حددها الطرفان لانتهاء خيار العدول . (الطعن رقم ٣٢٧ سنة ٢٢ق جلسة ١٩٥٦/٤/٥ س ٧ ص ٥٠٨) .

٢. النص فى المادة ١٠٣ من التقنين المدنى على أن " دفع العربون وقت إبرام العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق فى العدول عنه ، إلا إذا قضى الاتفاق بغير ذلك ، يدل على قيام قرينة قانونية ـ قابلة لاثبات العكس ـ تقضى بأن الأصل فى دفع العربون أن تكون له دلالة جواز العدول عن البيع ، إلا إذا اتفق الطرفان صراحة أو ضمناً على أن دفع العربون معناه البت والتأكيد والبدء فى تنفيذ العقد .(الطعن ٨١٦ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٠/١٢/٢ س ٣١ ص١٩٩٢)

٣. لما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى الزام الطاعن بأن يدفع للمطعون ضدها مبلغ العربون مضاعفاً باعتباره مدفوعاً فى بيع مصحوب بخيار العدول وفقاً للمادة ١٠٣ من القانون المدنى على ما سلف البيان ـ وهو مما يدخل فى نطاق الطلبات المطروحة أمام محكمة الموضوع بدرجتيها ـ فإن النعى بما ورد فى الوجه الأول يكون غير منتج ، وإذ كان الحكم برد العربون مضاعفاً لا يتنافى مع رفض طلب فسخ العقد فإن النعى بما ورد بالوجه الثانى يكون بدوره غير منتج . (الطعن رقم ١٦٣٧ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٣/٣١) .

٤. النص فى الفقرة الأولى من المادة ١٠٣ من القانون المدنى على أن " دفع العربون وقت ابرام العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق فى العدول عنه إلا إذا قضى الاتفاق بغير ذلك يدل ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ على أنه وإن كان لدفع العربون دلالة العدول إلا أن شروط التعاقد قد تقضى بغير ذلك ، والمرجع فى بيان هذه الدلالة هو بما تستقر عليه نية المتعاقدين وإعطاء العربون حكمة فى القانون وإن لمحكمة الموضوع أن تستظهر نية المتعاقدين من ظروف الدعوى ووقائعها لتتبين ما إذا كان المبلغ المدفوع هو بعض الثمن الذى انعقد به البيع باتاً أم أنه عربون فى بيع مصحوب بخيار العدول إذ أن ذلك يدخل فى سلطتها التقديرية التى لا تخضع فيها لرقابة محكمة النقض طالما أن قضاءها يقوم على أسباب سائغة . (الطعن ٧٢ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٨/٥/١١) .

٥. العربون هو ما يقدمه أحد العاقدين إلى الآخر عند إنشاء العقد ، وقد يريد العاقدان بالاتفاق عليه أن يجعلا عقدهما مبرماً بينهما على وجه نهائى ، وقد يريدان أن يجعلا لكل منهما الحق فى إمضاء العقد أو نقضه . ونية العاقدين هى وحدها التى يجب التعويل عليها فى إعطاء العربون حكمة القانونى . وعلى ذلك فإذا استخلص الحكم من نصوص العقد أن نية عاقديه انعقدت على تمامه ، وأن المبلغ الذى وصف فيه بأنه عربون ما هو فى الواقع إلا قيمة التعويض الذى اتفقا على استحقاقه عند الفسخ المسبب عن تقصير أحد المتعاقدين فى الوفاء بما التزم به ، وكان ما استظهرته محكمة الموضوع من نية المتعاقدين على هذا النحو تفسيراً للعقد تحتمله عباراته ، فذلك يدخل فى سلطتها التقديرية التى لا تخضع فيها لرقابة محكمة الموضوع .(جلسة ١٩٤٦/٣/٢١ طعن رقم ٦٢ سنة ١٥ق)

٦. إذا طالب المدعى المدعى عليه بتعويض عن صفقة من الجنيهات الذهب يقول إنه عقدها معه ثم نكل المدعى عليه عن إتمامها مع دفعة عربوناً فيها ، فرد المدعى عليه بأنه بفرض عقد هذه الصفقة بالشروط التى ادعاها المدعى فإن دفع العربون منه يفيد خيار نقض البيع من جانبه فلا يلزم عند نكوله بأكثر من العربون الذى دفعه وقدم شهادة من بعض تجار الذهب تؤيد هذا الدفاع ، فرد الحكم على قوله هذا بأنه غير صحيح لأن التعامل فى الذهب كالتعامل بالعقود فى القطن لا يعتبر العربون المدفوع فيه كالعربون فى بيع الأشياء المعينةبل هو مبلغ يدفع سفاً من أحد الفريقين لتغطية الحساب عند تقلب الأسعار وذلك دون أن يبين سنده فى هذا التقرير فإنه يكون حكماً قاصراً قصوراً يستوجب نقضه . (جلسة ١٩٥١/١٢/٢٧ طعن رقم ١٢٨ سنة ١٩ق) .

٧. استظهار نية العاقدين من ظروف الدعوى ووقائعها مما يدخل فى سلطة قاضى الموضوع ، ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فيه فله أن يستخلص منه نص قد عقد البيع ومن ظروف الدعوى وأحوالها أن العاقدين قصداً به أن يكون البيع بيعاً تاماً منجزاً بشرط جزائى ولم يقصد أن يكون بيعاً بعربون أو بيعاً معلقاً على شرط فاسخ (جلسة ١٩٣٣/١/١٥ طعن رقم ٤٨ و ٥٣ سة ٢ق) .

٨. إذا كانت المحكمة لم تبين فى أسباب حكمها فى خصوص المبلغ المدفوع للبائع بموجب عقد البيع إن كان عربوناً فيفقده المشترى كفدية يتحلل بها عند نكوله عن اتمام ما اتفق عليه مع البائع أم أنه كان جزءاً من الثمن لا يحكم للبائع كتعويض إلا متى ثبت خطأ المشترى وحاق ضرر بالبائع بل قررت أن المشترى قد فقد المبلغ الذى دفعه نتيجة تقصيره فى اتمام العقد سواء اعتبر المبلغ المدفوع عربوناً أم جزءاً من الثمن دون أن تمحص دفاع المشترى ومؤداه أن عدوله عن إتمام الصفقة كان بسبب عيب خفى فى المنزل المبيع سلم له به البائع وبسببه اتفق واياه على التفاسخ وعرض المنزل على مشتر آخر ، وكان هذا الدفاع جوهرياً يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه كان لازماً على المحكمة أن تتعرض له وتفصل فيه وتبين ما إذا كان المبلغ المدفوع من المشترى هو فى حقيقته عربون أو جزء من الثمن باختلاف الحكم فى الحالتين وإذ هى لم تفعل يكون حكمها قد شابه قصور يبطله ويستوجب نقضه . (جلسة ١٩٥٣/٢/١٢ طعن رقم ٤٢١ سنة ٢١ ق) .

٩. إذا كانت المحكمة قد انتهت فى حكمها إلى القول بأن المتعاقدين قد قصدا بالعقد العرفى المحرر بينهما أن يكون البيع باتاً خالياً من خيار الفسخ متسخلصة ذلك بما لاحظته من أن العقد خلو من ذكر عربون، ومما هو ثابت به ثمن أن كل ما دفعه المشترى سواء أكان للبائع أم لدائنيه المسجلين على العقار المبيع إنما هو من الثمن المتفق عليه لا مجرد عربون يضيع عند اختيار الفسخ ومن أن المتعاقدين أكد نيتهما هذه بتصرفاتهما التالية للعقد بما جاء فى الاقرار الصادر من البائع من قوله " حيث إنى بعت ... ولم يوقع على العقد النهائى فى ..... فأقرر بهذا نفاذ هذا البيع نهائياً بين الطرفين مع استعدادى للتوقيع النهائى بالبيع أمام أية جهة قضائية الخ " فإن ما استخلصته من ذلك تسوغه المقدمات التى بان عليها الحكم ولا يتجافى مع ما جاء فى ذلك العقد من أنه إذا عدل أحد الطرفين عن إتمام العقد وتنفيذه كان ملزماً بدفع مبلغ كذا بدون تنبيه ولا إنذار. (جلسة ١٩٤٤/٤/٢٠ طعن رقم ٨٨ سنة ١٣ق)

١٠. لمحكمة الموضوع أن تستظهر نية المتعاقدين من ظروف الدعوى ووقائعها ومن نصوص العقد لتبين ما إذا كان المبلغ المدفوع هو بعض الثمن الذى انعقد به البيع باتاً أم أنه عربون فى بيع مصحوب بخيار العدول إذ أن ذلك مما يدخل فى سلطتها الموضوعية متى كان ذلك مقاماً على أسباباً سائغة . (الطعن رقم ٣٠٧ سنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٣/٢٢ س ٧ ص ٣٦٩) .

سابعا : بيع السفينة

١. لم يعد قانون التجارة البحرى الصادر عام ١٨٨٣ بتعريف السفينة الا انه يمكن تحديد معناها بالرجوع الى مجموع احكام ذلك القانون التى يبين منها ان نطاقه يتحدد باعمال الملاحة البحرية وان السفينة هى الاداة الرئيسية لهذة الملاحة وعلى ذلك اذا اطلقت عبارة السفينة فى بعض نصوصه بغير قيد كما هو الحال بالمادة الثالثة منه التى تنص على ان "بيع السفينة كلها او بعضها بيعا اختياريا يلزم ان يكون بسند رسمى سواء حصل قبل السفر او اثناءه و الا كان البيع لاغيا " فان مفاد ذلك هو اخضاع كل منشاة قائمة تقوم بالملاحة البحرية لحكم هذا النص بغض النظر عن حمولتها او حجمها او طريقة بنائها او ابعادها و ايا كانت اداتها المسيرة شراعية او بخارية و سواء اعدت السفينة سبب صنعها لتحمل مخاطر الملاحة فى اعالى البحار او مجرد الملا حة الساحلية او الحدية و بغير التفات الى الغرض من تشغيلها بان كانت سفينة تجارية او سفينة للصيد او للنزهة و يخرج من نطاق وصف السفينة المراكب التى تخصص للملاحة الداخلية بنهر النيل وفروعة و ترعة ايا كانت حمولتها ولو كانت تسير بالبخار و كذلك كافة المنشات العائمة التى تعمل داخل البوغازات بالموانى كالارصفة و الكبارى العائمة وسفن السحب والارشاد و الكراكات و قوارب الغطاسة والمراكب المعدة لنقل البضائع والركاب من السفن الى الارض والعكس و غيرها من المنشآت العائمة الاخرى التى لا تقوم بسحب ما خصصت له بملاحة بحرية خارج الموانى و لا يشترط لاعتبار السفينة منشاة بحرية فى حكم النص المتقدم القيام بسفريات فى اعالى البحار بل يكفى فى هذا الخصوص تحقيق تخصيصها او قيامها على وجة الاعتياد بالملاحة الساحلية الى الحدية (الطعن رقم ٣٥٨ سنة ٢٥ق جلسة ١٩٥٩/٥/٧ س ١٠ ص ٣٩٥) .

ثامنا : بيع المفلس فى فترة الريبة

١. لا محل للتحدى باحكام القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ للقول بعدم سريان البيع الحاصل من المفلس فى فترة الريبة فى حق دائنى البائع متى كان الدائن لم يدفع امام محكمة الموضوع ببطلان البيع لعدم اتخاذ الاجراءات التى رسمها القانون المذكور (الطعن رقم ٣٥٦ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٤/٢٦ س ٧ ص ٥٦٣)

تاسعا : البيع شرط الدفع بالذهب

١. اذا تعارضت قوة الامر المقضى مع قاعدة من قواعد النظام العام كانت هى الاولى بالرعاية والاعتبار و على ذلك فمتى اتفق فى عقد البيع على الوفاء بالثمن بما يعادل الليرة العثمانية الذهب من النقد السورى او الجنيهات المصرية و انتهى الحكم الى ان هذا الاتفاق لا ينطوى على شرط الدفع بالذهب و جاز الحكم قوة الامر المقضى فى هذا الخصوص فانه لا يجوز المجادلة فية بعد ذلك بحجة بطلان هذا الشرط بالنظام العام . (الطعن رقم ٣٤٣ سنة ٢٣ق جلسة ٩ يناير سنة ١٩٥٨ س ٩ ص ٦٢)

عاشرا : البيع بالجزاف

١. إذا كانت محكمة الموضوع قد استخلصت من اوراق الدعوى ان الطاعن تعاقد مع المطعون علية (وزارة المالية) على ان يقوم باستغلال النطرون الجاف بمستنقعات منطقتين رسا مزادهما علية مقابل ثمن معين و على ان يدفع للمطعون عليها علاوة على هذا الثمن اتاوة بواقع كذا جنيها على كل طن يستخرج زيادة على ١٥٠٠ طن من المنطقة الاولى و الف من المنطقة الثانية كما استخلصة فى حدود سلطتها الموضوعية ان المطعون عليها لم تتفق مع الطاعن على حد ادنى لكمية النطرون الذى يقوم باستخراجة مقابل الثمن الذى رسا به المزاد علية وان مقدار الالف والخمسمائة طن والالف طن لم يردا فى اوراق التعاقد الا لتحديد الاتاوة التى اشترط على الطاعن دفعها فهذا العقد موضوعه محصول طبيعى غير متجدد و ليس ثمرة او ريعا للمستنقعات المذكورة لكونة جزءا منها لابد من نفاذة يوما ما وحقيقتة مهما كان قد ورد فيه من الفاظ المؤجرة و الايجار والمستاجر انه عقد بيع النطرون لا عقد ايجار للمستنقعات و المبيع بموجبة هو عين معينة هى كل النطرون الموجود بالمستنقعات بلا حاجة الى وزن و ثمنة قد حدد دون توقيف على وزن فيما عدا مبلغ الاتاوة و ينبنى على ذلك اعتبارة وفقا للمادة ٢٤٠ من القانون المدنى القديم بيعا جزافا فهو يقع لازما مهما كان مقدار البيع اقل مما امله المشترى (جلسة ١٩٥١/١٢/٦ طعن رقم ١٧ سنة ١٩ ق)

حادى عشر : البيع فى البورصة

١. إذا استبانت محكمة الموضوع ان البيع وارد على صفقة من القطن كانت مزروعة فعلا فى ارض الطاعنين ووقع البيع خارج البورصة و لم يكن معقودا بين الطرفين من التجار ولا على سبيل المقامرة و خلصت فى قضائها ان العقد لا ينطوى على اعمال المضاربات المكشوفة والتى يقصد بها مجرد الافادة من فرق السعر فاعلمت الشرط الاضافى فى عقد البيع و اوجبت تنفيذة عينا بتسليم كمية القطن المتفق عليها او دفع فروق الاسعار عن الجزء الذى لم يسلم منها فانه لا محل للتحدى بالفقرة الثانية من المادة ٧٣ من القانون التجارى التى تنص على انه لا تقبل اى دعوى امام المحكمة بخصوص عمل يؤول الى مجرد دفع فروق اذا انعقدت على ما يخالف النصوص المتقدمة (الطعن رقم ٥٢ سنة ٢٥ق جلسة ١٩٥٩/١١/١٢س ١٠ ص ٤١)

ثانى عشر : البيع بالفواتير المفتوحة

١. إذا كانت المحكمة قد تبينت من اقوال طرفى الخصومة ومناقشتهما بالجلسة ومن مختلف الفواتير والدفاتر المقدمة ان التعامل بين الطرفين جرى باطراد على قاعدة " الفواتير المفتحة " اى تسلم البضاعة مع التراخى فى دفع الثمن و ان الصفقة محل النزاع ادرجت ضمن ما تم بينهما من معاملات على اساس هذة الطريقة وانه لم يحصل اتفاق خاص على استثناء هذة الصفقة من تلك القاعدة فلا مخالفة للقانون فى ذلك اذ هى انما اجرت على الصفقة المذكورة حكم ما اتفق عليه الطرفان فلا عليها اذ اطرحت العرف التجارى اخذا باتفاق العاملين (جلسة ١٩٤٧/١٢/٤ رقم ٩ سنة ١٦ ق

ثالث عشر : البيع بالمزاد

١. (أ) إذ كان المشرع قد نص فى القانون ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ على ان يكون البيع بطريقة الممارسة اوالمزاد وفقا للقواعد والاجراءات والشروط التى تحددها اللا ئحة التنفيذية فقد افصح فى المذكرة الايضاحية على ان الهدف من هذة الحالة هو ترك ما يتطلبة تفصيل الاحكام وما يتعلق بالاحتمالات التى تكشف عنها تطبيقة لتعالجها اللائحة حتى يسير تعديلها كلما اقتضى ذلك ظروف الحال لما كان ذلك وكان المستفاد من الاحكام التى انتظمتهااللا ئحة بشان

شروط البيع ومنها شروط سداد الثمن انها تقوم على اساس جوهرى هو ان يتم البيع بطريقة الممارسة او المزاد العلنى وبواسطة لجان خاصة ضمانا لسلامة الاجراءات وكفالة لحقوق ذوى الشان و فيما عدا ذلك فإن تلك النصوص لا تعدو ان تكون تباينا للقواعد والاجراءات التى ترخص للجهة الادارية القائمة على البيع مراعاتها مما يسوغ معه القول انها وضعت قيودا على حق الدولة فى وضع شروط اكثر ملائمة لاقتضاء حقها فى هذة البيوع و فى اطار المسلم اصلا من ان عقد البيع من العقود الرضائية التى تتم وفقا للشروط التى يرتضيها طرفاة و اذا كان ذلك وكان المشرع لم يرتب البطلان جزاء مخالفة تلك الشروط الموضوعية ولم يحظر الاتفاق على الشروط مغايرة ومن ثم فانها لا تكون متعلقة بالنظام العام و بالتالى لا يجوز الاتفاق على مخالفتها .

(ب) لما كانت المادة ٣٥ من اللائحة التنفيذية تقتضى بانه يجب على المتزايدين ان يوقعوا على قائمة شروط البيع بالمزاد قبل دخولهم فيه وكان التقدم بالعطاء ليس الا ايجابا من صاحب هذا العطاء وفق شروط المزاد الذى قبل دخوله على اساسها وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى فى حدود سلطتة التقديرية وباسباب سائغة من شانهاان تؤدى الى ما رتبه عليها على ان الطاعن تقدم بعطائه فى المزاد وهو عالم و موافق على شروطة دون اعتراض منه عليها و انه لا يقبل منه بعد ذلك القول بانعقادة وفق شروط اخرى (الطعن ١٦٩٩ لسنة٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٩ س ٣٣ ص ٨٨٣) .

٢. (أ) رسو المزاد فى البيع الجبرى لا ينشأ ملكية جديدة مبتدأه للراسى عليه المزاد وانما من شانة ان ينقل اليه ملكية الشىء المبيع من المدين او الحائز وبذلك يعتبر الراسى عليه المزاد فى البيع الجبرى خلفا خاصا انتقل اليه الحق من البائع بقتضى التصرف بالبيع شانه فى ذلك شان المشترى فى البيع الاختيارى .

(ب) النص فى المادة ٨٥ من القانون ٩١ لسنة١٩٥٩ صريح فى انتقال الملكية للمنشأة من صاحب عمل الى غيره بأى تصرف مهما كان نوعه لا يمنع بالوفاء بجميع الالتزامات المترتبة للعمال فى ذمة رب العمل واعتبار خلفة مسئولا عن تنفيذها (أ ، ب الطعن ٩٤٠ لسنة٤٦ ق جلسة ١٩٨١/١١/٢٨ س ٣٢ ص ٢١٢٥) .

٣. (أ) حكم مرسى المزاد لا ينتقل الى الراسى عليه المزاد الا ذات الحق المقتضى به فى دعوى البيوع و لا يصلح ان يكون سندا تنفيذيا الا بالنسبة لما قضى به فيه ولا تتعدى حجيته من حيث موضوع الدعوى وهى نزع ملكية المدين جبرا ولا من حيث موضوع السند التنفيذى عند اجراء التنفيذ الى شىء لم ينصرف اليه قضاءه .

(ب) الخطأ المادى فى حكم مرسى المزاد لا يتم تصحيحة الا بالطريق الذى رسمه قانون المرافعات (أ ،ب (الطعن ٢٣٣ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢٩ س ٣٢ ص ٢٤٨١) .

٤. (أ) تنص المادة ٣/١٤ من القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ بشأن الحجز الادارى على ان " لمندوب الحاجز تأجيل البيع لاسباب جدية و كلما اجل البيع اثبت باصل المحضر و بصورته ... سبب التاجيل و الميعاد الجديد ... و يعلن فى الوقت ذاتة بهذا الميعاد الحارس و المدين واذ رفض المدين توقيع الورقة الدالة على اعلانه فيوقع منه مندوب الحاجز و من شاهدين اثباتا لذلك " و مؤدى ذلك انه يجب عند تغير الميعاد المحدد بمحضر الحجز بتاجيلة ومن باب اولى بتعجيلة يجب اعلان الحارس و المدين به وقد حرص المشرع للتثبيت من حصول الاعلان ان يسجل على المدين امتناعة عن توقيع الورقة الدالة على اعلانه فيوقع عليها من مندوب الحاجز وشاهدين اثباتا لحصول هذا الاعلان ثم الامتناع عن التوقيع وهذا الحرص من المشرع قد اكده لدى اعلان محضر الحجز ذاته حين نص بالمادة ٧ من ذات القانون على انه " اذا رفض المدين او من يجيب عنة التوقيع على المحضر واستلام نسخة منه اثبت ذلك فى المحضر .... واذ لم يوجد المدين او من ينوب عنه اثبت ذلك بمحضر الحجز وتسلم نسخة منه الى مامور القسم او البندر ... مع تعليق نسخة اخرى فى الاماكن المنصوص عليها ...ويقوم هذا الاجراء مقام الاعلان " و رأى المشرع فى ذلك هو اتاحة الفرصة للمدين يتدبر امرة بتفادى بيع منقولاتة بالوفاء او المعاينة فى المزايدة او بالاعتراض على الاجراءات حسبما يراه محققا لمصلحته فى هذا الصدد فاذا ما شاب هذة الاجراءات ما يحول دون تحقيق غاية الوجوب اتباعها فانها تقع باطلة وتضحى عديمة الاثر

(ب) المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النزول الضمنى عن الحق المسقط له يجب ان يكون بقول او عمل او اجراء دال بذاته علىترك الحق دلالة لاتحتمل الشك وهو ما لا يتحقق فى مجرد تاخير دفع المدين ببطلان اجراءات البيع والمزاد وسكوته عليه وعدم اعتراضه زهاء ما يقرب من سبع سنين .

(ج) لئن كان بيع المحل التجارى بمحتوياته و مقوماته بما فى ذلك حق الايجار يعتبر بيع منقول وتسرى فى شانة المادة ١/٩٧٦ من القانون المدنى الا ان النص فى هذة المادة على ان " من حاز منقولا او حقا عينيا على منقول او سندا لحامله

فانه يصبح مالكا له اذا كان حسن النيه وقت حيازته " يدل على انه لتطبيق هذة القاعدة فى المنقول يتعين ان تنتقل حيازة المنقول بسبب صحيح و ان يكون الحائز قد تلقى الحيازة وهو حسن النيه من غير مالك اذ التصرف لا ينقل الملكية ما دام قد صدر من غير مالك ولكن تنقلها الحيازة فى هذة الحالة وتعتبر سببا لكسب ملكية المنقول اما اذا كان التصرف صادر من مالك المنقول امتنع تطبيق القاعدة لان التصرف هو الذى يحكم العلاقة بين المالك والمتصرف اليه ولما كان البيع فى المزاد يعتبر المدين فى حكم البائع و الراسى علية فى المزاد فى حكم المشترى لما كان ذلك و كان البين من اوراق الدعوى ان الراسى عليه المزاد قد تلقى حيازة المنقولات الراسى عليه مزادها من مالك هو المدين مورث الطاعنين فانه لا يجوز له التمسك بقاعدة الحيازة سند الملكية فى هذا المقام ولا تصلح سندا لكسب ملكية المنقولات المتنازع عليها و يبقى بعد ذلك البيع كمتصرف جبرى هو الذى يحكم علاقة طرفية لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فية قد انتهى صحيحا الى بطلان اجراءات البيع ومن مقتضى ذلك دعوة الطرفين (المدين والراسى عليه المزاد) الىالحالة التى كان عليها قبل رسو المزاد بقاء ملكية المنقولات للمدين وورثته بعد ذلك (الطاعنين) فإن قضاءه برفض طلب رد المنقولات بالحيازة القائمة على السبب الصحيح و حسن النية يكون قد خالف القانون (أ ، ب ، ج (الطعون ١٧٤٧ ، ١٧٤٨ ، ١٧٥٨ ق جلسة ١٩٨٣/١١/٢٠س٤ ١٦٣٧)

٥. النص فى المادة٩٩ من القانون المدنى على أن " لا يتم العقد فى المزايدات إلا برسو المزاد ..." مفاده أن العقد فى المزايدات ينعقد كأصل عام فى إيجاب من المزايد هو العطاء الذى يتقدم به وقبول من الجهة صاحبة المزاد يتم برسو المزاد ألا انه إذا تضمنت شروط المزاد أحكاما خاصة فى هذا الشأن فإن هذه الأحكام هى التى يجب الرجوع إليها باعتبارها قانون المتعاقدين (الطعن رقم ١٢٩٣ س ٥٤ ق جلسة ١٩٨٦/٣/١٦) .

٦. لما كانت المادة ١٦ من القانون ٤٦ سنة ١٩٧٢ بشأن السلطة القضائية قد أوجبت على المحكمة وقف الدعوى متى كان الفصل فيها يتوقف على الفصل فيما أثير فيها من نزاع تختص الفصل فيه جهة قضاء أخرى وكان المفاد نصوص المواد ٣، ٤ ، ٧ ، ٨ من قرار وزير الأوقاف رقم ٣٦ سنة ١٩٦٠ و نص المادة ٤٤٠ من قانون المرافعات أن قرار لجنة القسمة بوزارة الأوقاف برسو المزاد على صاحب اكبر عطاء ينعقد به البيع للراسى عليه المزاد وذلك ما لم يتم إيقاع البيع على غيره من بعد نتيجة إعادة إجراءاته سواء كان ذلك لتخلف الراسى عليه المزاد الأول عن الوفاء بباقى الثمن فى الموعد المحدد أو لحصول زيادة العشر بالإجراءات المرسومة قانونا لما كان ذلك و كان الثابت أن لجنة القسمة بعد أن قررت إرساء المزاد على الطاعن أعادت إجراءات البيع لحصول زيادة بالعشر ولعدم اعتدادها بوفاء الطاعن بباقى الثمن ثم قررت إيقاع البيع على المطعون ضدهم من الثانى الى الثامنة و كان طلب الطاعن الحكم بصحة عقدة جاء محمولا على ما يراه من بتات هذا العقد كأثر لما طلبه من بطلان القرار النهائى للجنة القسمة بإيقاع البيع على غيرة وذلك لمخالفته القانون بعدم اعتداده بوفائه الصحيح بباقى الثمن ولقبوله زيادة العشر التى لم تتبع فيها الإجراءات المرسومة قانونا فان الفصل فى طلب صحة التعاقد يتوقف على الفصل فى بطلان ذلك القرار و الذى تختص بنظرة وعلى ما سلف محكمة القضاء الإداري بما كان يوجب على محكمة الاستئناف وقف الفصل فى الطلب طلب صحة التعاقد حتى يفصل نهائياً فى طلب بطلان قرار لجنة القسم وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر يكون قد خالف القانون (الطعن رقم ٨٠ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٥/١٢/١٩) .

٧. إذ كان الحكم الصادر برسو المزاد لم يفصل فى خصومة مطروحة و إنما تولى فيه القاضى إيقاع البيع بما له من سلطة ولائية فانه لا يعتبر و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة حكما بالمعنى المفهوم للأحكام الفاصلة فى الخصومات و إنما هو عقد بيع ينعقد جبرا بين مالك العقار وبين المشترى الذى تم إيقاع البيع عليه و يترتب على صدور هذا الحكم وتسجيله الآثار المترتبة على العقد البيع الاختياري وتسجيله فهو لا يحمى المشترى من دعاوى الفسخ والإلغاء و الإبطال لما كان ذلك و كان القرار الصادر بإيقاع البيع لم يعرض للخلاف الذى ثار حول تحديد العقار موضوع النزاع بل قضى بإيقاع بيعه بوصفه المبين بتقرير الخبير المؤرخ ١٩٦٢/١٢/٣٠ فان الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض دعوى الطاعن بتثبيت ملكيته لذلك العقار و بمحو تسجيل قرار إيقاع البيع لا يكون قد أهدر حجية هذا القرار ويكون هذا النعى أيا كان وجه الرأي فيه غير منتج . (الطعن ١٦٧٦ لسنة ٥٢ ق جلسة١٩٨٦/١١/١٩)

٨. المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الحكم بإيقاع البيع فى التنفيذ العقارى لا يعتبر حكما بالمعنى المفهوم للأحكام الفاصلة فى الخصومات وإنما هو بمثابة عقد بيع ينعقد جبرا بين مالك العقار المنفذ عليه وبين المشترى الذى تم

إيقاع البيع عليه ومن ثم فإن مجرد صدوره وتسجيله لا يحمى المشترى من دعاوى الفسخ والبطلان وعدم النفاذ أو من ثم يجوز لكل ذى مصلحة رفع دعوى أصلية بطلب الحكم ببطلانه أو عدم نفاذة لقيامه على الغش أو بإجراءات صورية . (الطعن ٢١٣٦ لسنة ٥٢ جلسة ١٩٨٦/٣/٢٧) .

٩. (أ) إذا كان الثابت من محاضر الحجوز و رسو المزاد أن لم تنصب على المصنع كمنشأة تجارية بمنقولاتها المعنوية و إنما اقتصرت على بعض منقولات مادية وهى التى جرى بيعها بالمزاد العلنى الذى رسا على الطاعنة الثانية فلم تتملك سوى هذه المنقولات دون الرخصة وهو ما لازمة أن يكون البيع الصادر منها الى الطاعن الأول فى شأن هذه الرخصة بيعا لملك الغير غير نافذ فى حق المطعون الأول .

(ب) لما كان المطعون ضده الأول لم يوجه ثمة مطاعن على رسو المزاد على الطاعنة الثانية فيما بيع لها من أدوات المصنع ولا على بيعها لها الطاعن الأول وكان عدم نفاذ هذا البيع الأخير فيما تضمنه من تنازل الطاعنة الثانية عن رخصة المصنع الى الطاعن الأول لا ينال من صحة البيع فيما عداه لقابلية المبيع للتجزئة فإن الحكم إذ قضى رغم ذلك بعدم نفاذ البيع برمته يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون فى هذا الخصوص (الطعن ٦٣٩ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٩ س ٣٤ ص ١٩٧٥) .

١٠. مفاد نص المادة ٤٤٩ من قانون المرافعات على أن يشتمل منطوق الحكم بإيقاع البيع بأمر المدين أو الحاجز أو الكفيل العينى بتسليم العقار لمن حكم بإيقاع البيع عليه أن حق الراسى عليه المزاد فى استلام العقار المبيع و الانتفاع بغلته وثمراته يكون من يوم صدور الحكم بإيقاع البيع لا من يوم تسجيله و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و علق حق الطاعن فى ريع الأرض محل النزاع على تسجيل الحكم بإيقاع البيع فيكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يستوجب نقضه (الطعن ٦٠٤ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/١٥) .

١١. (أ) مؤدى نص المادة ٨٩٣ من القانون المدنى أن تباع عقارات التركة بالمزاد العلنى وفقاً للأوضاع وفى المواعيد المنصوص عليها فى البيوع الجبرية ما لم يتفق جميع الورثة على أن يتم البيع بطريقة أخرى ، ومتى كان ذلك وكانت الأوضاع والمواعيد سالفة الذكر والمنصوص عليها فى المواد ٤٠١ من قانون المرافعات وما بعدها أعمال إجرائية يترتب البطلان على عدم اتباعها ، وبالتالى فإن البيع الحاصل دون اتخاذها لا يكون صحيحاً .

(ب) المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الدعوى ببطلان إجراءات البيع الجبرى لا تقبل التجزئة ، وأن الحكم الصادر فيها يعد صادراً فى موضوع غير قابل للانقسام وينسحب على جميع الخصوم فى الدعوى .(أ ـ ب (الطعن ٢٠٣٦ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٥/٢/٥ س٣٦ ص٢١٠) .

١٢. لكى تكون المنازعة متعلقة فى معنى المادة ٢٧٥ من قانون المرافعات (والتى خصت قاضى التنفيذ دون غيره بالفصل فى منازعات التنفيذ الموضوعية والوقتية أياً كانت قيمتها) يشترط أن تكون المنازعة منصبة على اجراء من اجراءات التنفيذ أو مؤثرة فى سير التنفيذ واجراءاته ، وإذ كانت الخصومة منعقدة بشأن بطلان اجراءات بيع حق الايجار وطلب المدين إعادة الحال إلى ما كانت عليه باعادة تمكينه من العين المؤجرة له وبيعت جبراً ، وبالطبع سيؤثر الفصل فى هذا الطلب على مجموعات التنفيذ من حيث مضيها قدماً فى انتاج أثرها أو العدول عنها ومن ثم يدخل النزاع بشأن حق الإيجار المنفذ به وكل ما يتعلق به فى خصومة التنفيذ . (الطعون ١٧٤٧، ١٧٤٨، ١٧٥٨لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٣/١١/٢٠ س٣٤ ص١٦٣٧).

١٣. أحكام المواد ٢، ٤، ٥، ٦ من القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٥٧ الخاصة بالاعلان عن بيع المنقولات المستعملة بالمزاد العلنى وميعاد إجراء ذلك البيع وتحديد يوم للمعاينة ومكان حصول المزايدة وجوب دفع نصف الثمن الراسى به المزاد وإعادة البيع على مسئولية المشترى المتخلف ، تقوم على أساس جوهرى هو أن يتم البيع بواسطة خبير مثمن وفيما عدا ذلك فإن هذه النصوص لا تعدو أن تكون تبياناً لقواعد الاجراءات والمواعيد الواجب على الخبير المثمن متولى البيع مراعاتها تحقيقاً لسلامة اجراءات المزاد وضماناً لحقوق ذوى الشأن فيه ولم يرتب المشرع على عدم مراعاة هذه القواعد جزاء البطلان الحتمى ، هذا إلى أن المشرع قد نص فى ذلك القانون على عقوبات جنائية جزاء على مخالفة بعض أحكامه الأخرى ومنها ما أورده فى الباب الخاص بتنظيم البيع بالتقسيط لحماية السوق التجارية من الغش والهزات التى تؤثر فى الائتمان العام ، فى حين أنه لم ينص بشأن قواعد بيع المنقولات المستعملة بالمزاد العلنى على عقوبات جنائية ، مما مفاده أن هذه القواعد إنما شرعت فى مجموعها لمصلحة ذى الشأن الذى يكون له أن يتمسك عند مخالفتها مخالفة جوهرية ـ بابطال البيع درءاً لما يصيبه من ضرر ومن ثم فهى لا تتعلق بالنظام

العام ، ويزول الأثر المترتب على مخالفتها إذا نزل عنه من شرع لمصلحته سواء كان هذا النزول صراحة أو ضمناً ، وينبنى على ذلك اعتبار الاجراءات صحيحة . (الطعن ٣٩ لسنة ٣٨ق ـ جلسة ١٩٧٣/٣/١٢ س٢٤ ص٣٩٦) .

١٤. لئن صح أن الاتفاق على عدم التقرير بزيادة العشر مخالف للنظام العام بالنسبة للبيوع الجبرية التى نظمتها نصوص قانون المرافعات إلا أنه لا يجرى على البيوع الاختيارية التى يجريها البائع بطريق المزاد ولا يفرض فيها القانون نظام الزيادة بالعشر ، وإنما يرجع وضع هذا الشرط فى قائمة المزاد إلى محض اختيار البائع وارادته تحقيقاً لما يراه من صالحه الخاص . (الطعن ٤٧٥ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٥/١١/١٧ س٢٦ ص١٤١٠) .

١٥. ليس فى القانون ما يمنع من الاتفاق على أن يتخلى أى شخص بارادته واختياره عن الاشتراك فى المزايدة فى بيع اختيارى طالما أن حرية التزائد متاحة لغيره من الراغبين فى الاشتراك فى المزاد . (الطعن ٤٠٨ لسنة ٤٠ق ـ جلسة ١٩٧٥/١٢/٨ ـ س٢٦ ق ص١٥٧٢)

١٦. جرى قضاء محكمة النقض على أن بيع مصلحة الأملاك لعقاراتها بالمزاد بشرط مصادقة وزير المالية وكذلك البيع الذى كان يتم أمام المجالس الحسبية لعقارات القصر بالمزاد ـ هى بيوع عادي تجوز فيها الشفعة رغم حصولها بالمزاد أمام جهة الإدارة والمجلس الحسبى المختص . (الطعن رقم ٣٣٦ سنة ٢٢ق جلسة ١٩٥٦/٥/١٧ س٧ ص٦٠٧)

١٧. بيع المنقول المحجوز عليه وفق أحكام القانون رقم ٢٠٨ لسنة ١٩٥٥ بشأن الحجز الادارى ينشى للراسى عليه المزاد حقوق المشترى فى البيع الاختيارى ويلزمه واجباته باعتبار أن جوهر البيع هو نصل ملكية شئ أو حق مالى آخر مقابل ثمن نقدى ، غير أنه يتم فى البيع الاختيارى بتوافق ارادتين ، ويقع فى البيع الجبرى بسلطة الدولة وبقرار منها دون توافر رضاء البائع . (الطعن ٥٢٩ لسنة ٤٨ق ـ جلسة ١٩٧٩/٢/٢١ ـ س٣٠ ع١ ص٥٨٢) .

١٨. المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الحكم الصادر برسو المزاد ليس حكماً بالمعنى المفهوم للأحكام الفاصلة فى الخصومات وإنما هو عقد بيع ينعقد جبراً بين مالك العقار المنعقد عليه وبين المشترى الذى تم إيقاع البيع عليه ومن ثم فإنه يترتب على صدور حكم مرسى المزاد وتسجيله الآثار التى تترتب على عقد البيع الاختيارى . (الطعن ١١٥٦ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٦/٢٥ س٣٢ ص١٩٣٩) .

١٩. يترتب على بيع المتجر أو المصنع متى توافرت شرائط انطباق المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى نقل حقوق المستأجر الأصلى للراسى عليه المزاد بما فى ذلك عقد الاجارة بحيث يصبح الأخير مستأجراً مثله سواء تم البيع جبراً أو اختياراً ، مما مؤداه أن يعد الراسى عليه المزاد حقاً خلفاً خاصاً للمستأجر الأصلى . (الطعن ٥٢٩ لسنة ٤٨ق ـ جلسة ١٩٧٩/٢/٢١).

٢٠. تجوز الشفعة فى البيع الذى أجراه الحارس على أموال الرعايا الالمان لأن هذا المزاد لم يتم وفقاً لإجراءات رسمها القانونى كما تتطلب ذلك المادة ٩٣٩ من القانون المدنى ، إذ أن الحارس ضمن قائمة شروط البيع ضرورة موافقته على الثمن الراسى به المزاد وعلى حقه فى الغاء البيع بدون ابداء أسباب ، وهذه شروط تنطبق بأن مثل هذا البيع ولو أنه يتم بالمزاد إلا أنه لا يتفق مع ما هو منصوص عليه قانوناً بشأن البيوع الجبرية ووجوب رسو المزاد فيها حتماً على صاحب آخر عطاء بدون مصادقة أحد . (الطعن رقم ٣٣٦ سنة ٢٢ق جلسة ١٩٥٦/٥/١٧ س٧ ص٦٠٧) .

حقـوق المشتري تجاه البــائع
(التزامات البائع)

تسليـــم المبيـــع

البائع يلتزم بتسليم الشئ المبيع بالحالة التى كان عليها وقت المبيع ، والمفروض أنه رآه أو علم به علما كافيا كما قدمنا هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره ، كان يشترط المشترى تسليم المبيع فى حالة جيدة . (المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى) .

... وقد نصت المادة (٤٣١) مدنى على أن :

يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشترى بالحالة التى كان عليها وقت البيع .

- والحالة التى يتعين تسليم المبيع عليها هى حالته وقت البيع :

دون زيادة أو نقصان وتتعين حالة المبيع وقت البيع طبقا للقواعد العامة (المادة ٤١٨) . ويستتبع هذا الالتزام التزام البائع بالمحافظة على المبيع بحالته المعينة وقت البيع ، فإذا كان المبيع من المثليات التى تعين بالنوع فقط التزم البائع طبقا للمادة ١٢٣ بتسليم المبيع بدرجة الجودة المتفق عليها أو التى تستخلص من العرف وملابسات التعاقد فإن لم يمكن استخلاصها التزم بتسليم شئ من صنف متوسط (السنهورى بند ٢٩٤) وبديهى أن البائع يلتزم بتسليم المشترى المبيع نفسه فلا تبرأ ذمته بتسليم شئ آخر ولو كان أفضل منه كما يلتزم بتسليم كل المبيع لأن الدائن لا يجبر على قبول الوفاء الجزئى وإذا كان المبيع من المثليات وجب تسليمه دفعة واحدة وليست على أجزاء (السنهورى بند ٣٩٥) غير أن قاعدة تسليم المبيع بالحالة التى كان عليها وقت المبيع تتعلق بالنظام العام فيجوز ، الاتفاق على أن يكون تسليمه فى حالة جيدة يحددانها باتفاق خاص ويقع عبء إثبات هذا الشرط على عاتق المشترى لأنه فى هذه الحالة إنما يدعى خلاف الأصل وهو تسليم المبيع بحالته وقت البيع (السنهورى بندى ٢٩٣ ، ٢٩٦) .

ويقع عبء اثبات مطابقة حالة المبيع عند التسليم لحالته عند البيع على عاتق البائع بحسب الأصل بتقدير أنه المدين بالالتزام بالتسليم فعليه عبء إثبات وفائه به (البدراوى بند ٢٥٢ – مرقص بند ٦٨٧) غير أنه إذا تسلم المشترى المبيع وسكت عن الاعتراض عليه المدة التى تكفى لتمكنه من الاعتراض عد ذلك تسليما منه بأن المبيع قد سلم فى الحالة التى يجب تسليمها عليها . (البدراوى بند ٢٥٢ – مرقص ص٣٤٨ – السنهورى بند ٢٩٠) .

- امتداد التزام البائع بتسليم المبيع الى ملحقاته اللازمة لاستعماله والانتفاع به:

فقد قضت محكمة النقض بأن "التزام البائع بالتسليم ماهيته التزام بتحقيق نتيجة امتداده الى المبيع وملحقاته علة ذلك صلاحية المبيع للاستعماله والانتفاع به في الغرض المخصص له وفقا لاتفاق العاقدين تعذر استخلاص اتفاقهما مؤداه تحديد الملحقات بطبيعة المبيع وعرف الجهة . المادتين ٤٣١ ، ٤٣٢ مدني وأعماله التحضيرية" (الطعن رقم ٢٢٠١ لسنة ٨١ق جلسة ٢٠١٣/٢/١٤) وبأنه "تمسك الطاعن بحقه في حبس الباقي من ثمن الشقة المبيعة لاخلال المطعون ضده الرابع بالتزامه بتشطيب العقار الكائنة به وتركيب السلم والمصعد والتدليل على ذلك بالمستندات قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي برفض دفاعه والفسخ والتسليم اعمالا للشرط الفاسخ تأسيسا على معاينته لها وقبولها بحالته قصور مبطل عدم النص على ذلك في عقد البيع لا أثر له " (الطعن رقم ٢٢٠١ لسنة ٨١ق جلسة ٢٠١٣/٢/١٤)

- ولكن ما هو الوضع إذا طرأ تغيير فى المبيع سواء كانت بالزيادة أو النقصان ؟

كان التغيير إلى أفضل ويرجع إلى سبب أجنبى كالتحاق الطمى بالأرض كانت الزيادة للمشترى بغير مقابل لأن له نماء المبيع وثماره من وقت البيع عملا بالمادة ٢/٤٥٨ . وأن كان يرجع إلى البائع كإقامته بناء على الأرض كان حكمه حكم من يبنى فى ملك غيره بسوء نية . (المادة ٤٢٨) فإذا كان ما أقامه البائع يعتبر من التحسينات الكمالية فله أن ينزعها مع إعادة المبيع إلى حالته الأصلية وقت البيع إلا إذا اختار المشترى استبقاءها مقابل قيمتها مستحقة الإزالة (المادة ٩٨٠) غير أنه إذا كان ما أنفقه البائع من المصروفات الضرورية لحفظ الشئ من الهلاك أو التلف فإنه لا يرجع بشئ منها على المشترى لأنه يلتزم بالمحافظة على الشئ كما أنه يقع على عاتقه تبعة الهلاك أو التلف . أما إذا كان التغيير ضارا بالشئ أو بالمبيع كان البائع مسئولا عن اختلاف حالة المبيع ما لم يثبت من جانبه أن هذا الاختلاف يرجع إلى سبب أجنبى عنه إذا تنقطع بهذا السبب علاقة السببية اللازمة لمساءلة المدين عن عدم الوفاء يستوى أن يكون هذا السبب الأجنبى قوة قاهرة أو فعل الغير أو فعل المشترى مع تحمل الغير أو المشترى نتيجة التقصير الضار . (مرقص بند ١٨٧) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : البائع ملزم بتسليم العقار المبيع بحالته التى هو عليها وقت تحرير السند . فإذا هو أقدم ز قبل نقل الملكية للمشترى بتسجيل العقد أو الحكم الصادر بصحة التعاقد ، فأحدث زيادة فى هذا العقار (بناء)

بينما المشترى يطالبه ويقايضه لتنفيذ تعهده فلا مخالفة لقانون التسجيل فى أن تعتبره المحكمة - بعد أن صدر الحكم بصحة التعاقد وسجل كأنه أحدث تلك الزيادة فى أرض مملوكة لغيره يفصل فى أمرها قياسا على حالة من أحدث غراسا أو بناء فى ملك غيره . (١٩٣٢/١٢/٨ - م ق م - ٦٠ - ٣٥٤) . وبأن " عقد البيع فى حيازة المشترى له أن ينتفع به بجميع وجوه الانتفاع ومنها البناء على سبيل البقاء والقرار . ومتى أحدث المشترى بناء على الأرض المبيعة له يصبح هذا البناء عقارا ملكا له ملكية مصدرها واقعة البناء بما له على سبيل البقاء والقرار . ومن ثم يقوم به سبب الشفعة بوصفه جارا مالكا للبناء ولا مخالفة فى ذلك لقانون التسجيل " . (١٩٥٠/١/١٢ - م ق م - ٣١ - ٧١٠) .
والقاعدة هى أن الالتزام بالتسليم قد يكون التزاما تبعيا وقد يكون التزاما مستقلا فيكون تبعيا إذا كان ناشئا عن عقد ناقل للملكية كعقد البيع أو المقايضة أو الشركة أو القرض وهو يكون مستقلا إذا كان ناشئا عن عقد غير ناقل الملكية الشئ ولكنه يلزم بتسليمه إلى الطرف الآخر كعقد الإيجار وعقد الوديعة . فإذا كان الالتزام بالتسليم تبعيا فإنه عملا بنص المادة ٢٠٦ يكون متفرعا عن الالتزام بنقل الملكية إذ تقضى هذه المادة بأن الالتزام ينقل حق عينى يتضمن الالتزام بتسليم الشئ والمحافظة عليه حتى التسليم ويلاحظ أنه وإن كان الالتزام بنقل الملكية يتفرع عنه الالتزام بالتسليم والالتزام بالمحافظة على الشئ من تمام التسليم إلا أن الالتزام بالتسليم يعتبر التزاما بتحقيق غاية فى حين أن الالتزام بالمحافظة على الشئ حتى التسليم عملا بنص المادة ٢١١ هو التزام ببذل عناية الشخص العادى سواء زادت أو نقصت عن عنايته الشخصية . ولاعتبار الالتزام بالتسليم فرعا عن الالتزام بنقل الملكية أهمية خاصة إذ يتحمل البائع تبعة هلاك الشئ قبل التسليم . (السنهورى بند ٢٩١) .
والملاحظ أن وقواعد تسليم المبيع تحكم بصفة عامة كل التزام بالتسليم ! سواء كان التزاما تبعيا أم كان التزاما أصليا . وقد أحالت المادة ٥٦٦ صراحة فى شأن الالتزام بتسليم العين المؤجرة إلى أحكام الالتزام بتسليم المبيع . (السنهورى هامش ص٥٥٨) .
وقد قضت محكمة النقض بأن : حكم القانون هو أن البيع ينعقد صحيحا بالعقد غير المسجل كما ينعقد بالعقد المسجل ، ولا فرق بينهما سوى أن نقل الملكية فى العقد المسجل يتراخى إلى الوقت الذى يتم فيه التسجيل فعلا ، ومن آثار هذا الانعقاد الصحيح أن من حق المشترى أن يطالب البائع بالتسليم على اعتبار أنه التزام شخصى وأثر من آثار البيع الذى لا يحول دونه عدم حصول التسجيل . ومن شأن هذه الآثار أيضا أن يكون للمشترى ، إذا ما خشى على العين من بقائها تحت يد البائع طيلة النزاع ، أن يطلب إلى المحكمة وضعها تحت الحراسة . (١٩٤٣/٦/١٧ - م ق م - ٧ - ٥١٧) .
يحق للمشترى الرجوع على البائع جزاءا على عدم تسليمه المبيع طبقا لما إتفق عليه المشترى الرجوع على البائع طبقا للقواعد العامة بطلب التنفيذ العينى أو التنفيذ بمقابل أو الفسخ بحسب الأحوال وهو يستند فى ذلك إلى أنه لا خلاف فى أن المبيع معين تعيينا كافيا وإن كان يعلم به علما كافيا ولكن البائع أخل بالتزامه بتسليم الشئ الذى انعقدت عليه إرادة الطرفين بأوصافه ، وفى ذلك تختلف هذه الحالة عن حالة الرجوع على أساس عدم العلم الكافى بالمبيع حيث يكون الجزاء قابلية العقد للإبطال عملا بالمادة ٤١٩ وتختلف عن حالة الرجوع على أساس الغلط فى نقطة جوهرية فى المبيع حيث يقوم الإدعاء على أساس أن إرادة المشترى لحقها عيب وقت التراضى على المبيع نفسه بوقوعها فى غلط فى صفة جوهرية فيه كانت الباعث على التعاقد ولذلك كان الجزاء هو قابلية العقد للإبطال ، كما تختلف عن حالة الرجوع على أساس العيب الخفى حيث الغرض أن البائع سلم المبيع نفسه وحالته التى كان عليها وقت المبيع ولكن المشترى اكتشف فيه عيبا خفيا بنقص من قيمته أو نفعه ويلاحظ أن دعوى العيب الخفى تسقط بمضى سنة فى حين أن دعوى الفسخ لعدم المطالبة لا تسقط إلا بالتقادم العادى الطويل . (البدراوى بند ٢٥٣ - السنهورى هامش ص٥٦٣) .
وقد قضت محكمة النقض بأن : شخصية الوارث - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تعتبر مستقلة عن شخصية المورث وتتعلق ديون المورث بتركته لا بذمة ورثته ولا يقال بأن التزامات المورث تنتقل إلى ذمة الوارث لمجرد كونه وارثا إلا إذا أصبح الوارث مسئولا شخصيا عن التزامات المورث كنتيجة لاستفادته من التركة ، وتبعا لذلك لا يعتبر الوارث الذى خلصت له ملكية أعيان التركة أو جزء منها قبل وفاة مورثه مسئولا عن التزامات الأخير قبل من تعامل معه بشأنها ولم تنتقل إليه ملكيتها بعد ويعتبر هذا الوارث شأنه شأن الغير فى هذا الخصوص ، لما كان ذلك وكان الطاعن قد آلت إليه ملكية الأطيان البالغ مساحتها ٢/٨/٢ بموجب عقد بيع صدر الحكم بصحته ونفاذه وسجل الحكم وباع مورثه هذه الأطيان للمطعون عليهم من الأول إلى الثانية عشر وفقا لما سلف بيانه فإن الطاعن لا يكون ملزما بتسليمهم الأطيان المذكورة كأثر من آثار عقد البيع الصادر لهم . (١٩٨٠/١٢/٢٣ - الطعن ٧٧٢ لسنة ٤٩ق) .

أن كل شئ أعد بصفة دائمة لاستعمال المبيع بعد ملحقا به ، ويهتدى فى ذلك بالارتفاق وبالعرف وبطبيعة الأشياء .. فبيع المنزل يشمل الأشياء المثبتة فيه الملحقة به ـ ولا يشمل منقولا يمكن فصله دون تلف ، ويترتب على ذلك أن الأفران المثبتة فى المطابخ والمغاسل (البنوار) المثبتة فى الحمامات تلحق به المرايا غير المثبتة ولا الثريات المعلقة ، وبيع الأراضى الزراعية لا يشمل ما نضج من محصول ، ولكن يشمل ما لم ينضح منه ، وبيع البستان (الحديقة) يشمل الأشجار المغروسة وثمارها غير الناضجة . ولكن لا يشمل الثمار الناضجة ولا الشجيرات المزروعة فى أوعية أو التى أعدت للنقل ، الشطا أو المشتل ، وبيع الحيوان يشمل الصوف والشعر ولو كان مهيأ للجز ، وكذلك يشمل الصغار التى يرضعها ، أما إذا شبت عن الرضاع فلا تلحق المبيع .. كما يجوز أن يقضى عرف الجهة بأحكام أخرى . (مذكرة المشروع التمهيدى) .

... وقد نصت ذلك المادة (٤٣٢) مدنى بأن :

يشمل التسليم ملحقات الشئ المبيع وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشئ وذلك طبقا لما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين .

وقد قضت محكمة النقض بأن : أن المبيع ينتقل إلى المشترى بالحالة التى حددها الطرفان فى عقد البيع وإذ كان – الثابت أن البائعتين للطاعنة قد صرحنا فى عقد البيع بنفى وجود أى حق ارتفاق للعقار المبيع فإن القول بانتقال هذا الحق إلى المشترى رغم وجود النص المانع يكون على غير أساس . (١٩٧٠/١/١٥ – م نقض م – ٢١ – ١١٢) . وبأن " تحديد ملحقات العين المؤجرة متروك لتقدير محكمة الموضوع باعتباره مسألة تتعلق بتفسير العقد وبمالها من سلطة فى تفسيره توصلا إلى مقصود العاقدين على أن تبين فى اسباب حكمها كيف استخلصت المعنى الذى اقتنعت به ورجحت أنه مقصود العاقدين بحيث يتضح من هذا البيان أنها قد التزمت فى تفسيرها بما تحمله عبارات العقد وما يجرى به العرف ويرشد ××× القصد من التعاقد وطبيعته محله " . (١٩٨٠/٢/٢٠ – الطعن رقم ٩٧٢ سنة ٤٥ق) .

... وقد نصت المادة (٤٣٣) مدنى على أن :

١. إذا عين فى العقد مقدار المبيع كان البائع مسئولا عن نقص هذا المقدار بحسب ما يقضى به العرف ما لم يتفق على غير ذلك ، على أنه لا يجوز للمشترى أن يطلب فسخ العقد لنقص فى المبيع إلا إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث لو أنه كان يعلمه لما أتم العقد .
٢. أما إذا تبين أن القدر الذى يشتمل عليه المبيع يزيد على ما ذكر فى العقد وكان الثمن مقدرا بحساب الوحدة ، وجب على المشترى ، إذا كان المبيع غير قابل للتبعيض ، أن يكمل الثمن إلا إذا كانت الزيادة جسيمة ، فيجوز له أن يطلب فسخ العقد وكل هذا ما لم يوجد اتفقا يخالفه .

والبائع يضمن للمشترى القدر الذى عينه ، للمبيع حسب ما يقضى به العرف ، وقد يقضى بالمجاوزة عن قدر مسموح به زيادة أو نقصا ، ونص الضمان أن المبيع إذا نقص عن القدر المعين كان للمشترى أن يفسخ (إذا كان جسيما بحيث يصبح تنفيذ العقد عديم الجدوى بالنسبة للمشترى) ... أو أن ينقص الثمن بقدر ما أصابه من الضرر (وليس من الضرورى أن يكون انقاص الثمن بنسبة ما نقص عن المبيع فقد يكون الضرر أكثر أو أقل من ذلك) ولا فرق فى حالة نقص المبيع بين ما إذا كان المبيع يضره التبعيض أو لا يضره ، وبين ما إذا كان الثمن محددا بسعر الوحدة أو مقدار جملة واحدة . أما إذ زاد عن المبيع وكان الثمن مقدرا جملة واحدة فالغالب أن المتعاقدين قصد أن يكون المبيع بهذا الثمن ولو زاد عن القدر المعين .. ولذلك يبقى البيع ولا يطالب المشترى بزيادة فى الثمن إلا إذا كان هناك اتفاق على غير ذلك فإذا عين الثمن بسعر الوحدة .. يكفل المشترى الثمن .. بزيادة المبيع ، فإن كانت جسيمة جاز له أن يطلب فسخ العقد .

وغنى عن البيان أن هذه الأحكام كلها ليست إلا تطبيقا للقواعد العامة وتفسيرا لنية المتعاقدين، ولا تعتبر من النظام العام ، فهى تطبق ما لم يوجد اتفاق او عرف . (مذكرة المشروع التمهيدى) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : متى كان الواقع فى الدعوى هو أن عقد البيع الابتدائى قد ورد على حصة مفرزة محددة مقدارها ٣٦ فدانا وفقا لوضع يد البائع مع تحديد سعر الوحدة للفدان بمبلغ معين فلما قامت اجراءات الشهر العقارى حائلا دون تسجيل العقد على هذا الوجه حور الطرفان اتفاقهما فى العقد النهائى دون المساس بجوهره بأن جملا البيع منصبا على الحصة الشائعة بحسب النصيب الشرعى ومقدارها ٣٠ فدانا والتى لا تجادل المساحة فى جواز ورود العقد عليها كما جعلاه منصبا أيضا على القدر المفرز الوارد فى العقد الابتدائى وحرصا على النص على سعر الوحدة للفدان الواحد بمبلغ معين فى كلتا الحالتين ، وكان المفهوم من هذا التحرير اللاحق فى العقد النهائى أن البيع شمل محلين الأول

بيع النصيب الشائع والآخر بيع هذا النصيب حسب وضع اليد وأن العلاقة بينهما تسوى على أساس المحل الذى يصح به العقد ، وكانت مصلحة الشهر العقارى قد نقلت أولا ملكية القدر الشائع دون المحدد وجرت المحاسبة فى العقد على ثمن هذا القدر وحده ، ثم تبين بعد ذلك أن المحل الآخر قد استقام أمره وهو الـ ٣٦ فدانا المحددة ببيع المشترى له دون اعتراض من الشهر العقارى فإنه يكون للبائع الحق فى الرجوع على المشترين بثمن الفرق على أساس الوحدة المتفق عليه ويكون الحكم المطعون فيه إذ اعتبر البيع جزافا بالثمن المحدد للحصة الشائعة قد خالف فى تفسيره الثابت بالأوراق . (١٩٥٥/٥/٢٢ – م ق م – ٢٥ – ٢٤٨) .

- حـــالات عجز وزيادة المبيع :

أولا : حالة العجز فى المبيع

يتعين الرجوع إلى اتفاق الطرفين ، فإن لم يوجد وجب العمل بالعرف الجارى بالمعاملات فإن كل قد جرى على التسامح فى مثل العجز الذى اكتشفه المشترى فى مثل المبيع برئت ذمة البائع من التزامه بالتسليم وكان المشترى ملتزما بكامل الثمن ولم يكن له الرجوع على البائع بشئ . أما إذا كان العجز محسوسا لا يتسامح فيه فإن المشترى يكون له الخيار بين أمرين أولهما طلب انقاص الثمن يقدر ما يعوضه عن الضرر الذى أصابه بسبب إخلال البائع بالتزامه بضمان القدر المبيع (وهو التزام مفترض ما دام العقد قدد تضمن تعيين مقدار المبيع) وفى هذه الحالة يلتزم المشترى بإثبات الضرر ويقدر هذا الضرر بغض النظر عن قيمة العجز ، ولكن إذا تضمن العقد تقدير التعويض بقدر قيمة العجز اعتبر ذلك تقديرا من الطرفين للتعويض الاتفاقى فيسرى عليه أحكام الشرط الجزائى التى تعفى المشترى من إثبات الضرر وقيمته وتلقى على عاتق البائع نفى وقوع الضرر وثانيهما طلب فسخ العقد ويشترط لإجابة هذا الطلب أن يثبت أن العجز بلغ حدا من الجسامة بحيث لو كان المشترى بعلمه عن الاتفاق لما رضى بإبرام العقد فلا يكفى مطلق العجز ولو كان محسوسا ، ولكن لا يلزم – كما كان الحال فى ظل التقنين الملغى – أن يبلغ العجز جزءا من عشرين جزءا من المبيع . ويقتصر خيار المشترى على الأمرين السالفين فلا يكون له طلب تكملة القدر المذكور فى العقد لأن البائع لا يلزم إلا بتسليم المبيع المعين بالذات فى العقد والغرض فى أحكام العجز أن البائع قد سلم كامل المبيع بذاته فى العقد ولكن اتضح أن مقداره ينقص عن المقدار الذى ضمن البائع توافره ومن هنا فإنه لا مجال لأعمال أحكام عجز المبيع فى حالة امتناع البائع عن تسليم جزءا من المبيع كما لا مجال لأعمال أحكامها فى حالة منازعة الغير للمشترى فى جزء من المبيع إذ فى الحالين يكون المبيع بمقداره المبين فى العقود ولكن البائع أو الغير ينازع المشترى فى جزء منه فتطبق أحكام الضمان أما أحكام دعوى العجز فهى متفرعة عن الالتزام بالتسليم حيث لا نزاع فى أن المشترى قرر تسليم المبيع كله ولكن اتضح أن هذا المبيع أقل مقدار عما ورد فى العقد . (الهلالى وزكى بند ٣٢٥ – مرسى ص٢٤٩ – السنهورى بند ٢٩٨ – مرقص بند ١٩٠ – والبدراوى بند ٢٥٥ – ومنصور ص١٣٣ – وغانم ص١٥٣) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذا كان العقار المبيع أرضا عليها بناء ثم هلك البناء لأى سبب – فإن البيع لا ينفسخ ، ولكن يكون للمشترى الخيار بين طلب الفسخ وبين استيفاء المبيع ولا فرق فى ذلك بين حالتى البيع الناقل للملكية والبيع الذى لا يترتب عليه بمقتضى قانون التسجيل الجديد إلا التزامات شخصية . (١٩٣٢/١٢/٨ – م ق م – ٢٢٤ – ٢٨٣) . وبأنه " مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة ٤٣٣ من القانون المدنى أن البائع يضمن للمشترى القدر الذى تعين للمبيع بالعقد وذلك دون تمييز بين ما إذا كان الثمن قد قدر بسعر الوحدة أو تعين به جملة واحدة بل جعل المشرع للمشترى الحق فى هذا الضمان إذا وجد عجزا فى المبيع بطلب انقاص الثمن أو فسخ البيع بحسب الأحوال طالما أن مقدار المبيع قد تعين فى العقد " . (١٩٧٠/١١/٣ – م نقض م – ٢١ – ١١٠٥).

ثانيا : حالة زيادة المبيع

يتعين العمل باتفاق الطرفين ، فإن لم يوجد وجب العمل بالعرف فإن لم يوجد وجب التفرقة بين فرضين أولهما أن يكون الثمن مقدرا بحساب الوحدة وهو يكون كذلك متى تضمن سعر الوحدة ولو ذكر فى العقد إلى جانبها مجموع الثمن إذ لا يعدو احتساب هذا المجموع أن يكون عملية حسابية . (الهلالى وزكى بند ٣٢٣ – السنهورى هامش ص٥٧٣ – البدراوى هامش ص٣٩٨ – منصور هامش ص١٣٤) . وفى هذا الغرض يفوق بين حالة ما إذا كان المبيع غير قابل للتبعيض وهو ما يتلف بقسمته أو يترتب على تبعيضه ضرر البائع أو بالمشترى لإخلاله بالغرض المقصود من البيع وبين حالة ما إذا كان قابلا للتبعيض إذ فى الحالة الأولى يجب على المشترى تكملة الثمن بدفع قيمة الزيادة السعر الوحدة المتفق عليه ولا

يجوز له طلب الفسخ إلا إذا كانت الزيادة جسيمة وهى تكون كذلك إذا كانت بحيث يعجز عن دفعها (البدراوى بند ٢٥٦) وإذا كانت علة قدر لو علمه وقت الشراء لما أتم العقد (غانم ص١٥٤ - منصور ص ٥٧٤) ولكن لا يلزم - كما كان الحال فى ظل التقنين الملغى - أن تبلغ جزءا من عشرين جزءا من المبيع . وفى الغرض الثانى حيث يكون الثمن مقدرا جملة واحدة فإن الزيادة تكون للمشترى دون أن يلتزم بزيادة فى الثمن . (الهلالى وزكى - مرسى - السنهورى - مرقص - البدراوى - منصور) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذا وجدت زيادة بالمبيع المعين بالذات أو المبين المقدار فى عقد المبيع ولم يكن هناك اتفاق خاص بين الطرفين بخصوصها أو عرف معين بشأنها فإن العبرة فى معرفة أحقية المشترى فى أخذ هذه الزيادة بلا مقابل أو عدم أحقيته فى ذلك على مقتضى حكم المادة (٤٣٣) من القانون المدنى هى بما إذا كان ثمن المبيع قدر جملة واحدة أم أنه قد حدد بحساب سعر الوحدة . أما التمييز بين المبيع الجزافى والبيع بالتقدير فأمر يتعلق بتحديد الوقت الذى تنتقل فيه ملكية المبيع للمشترى فى كل منهما وتعيين ما إذا كان البائع أو المشترى هو الذى يتحمل تبعة هلاك المبيع قبل التسليم . وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بأحقية المشترى فى أخذ الزيادة التى ظهرت بالمبيع بلا مقابل عملا بالمادة ٤٣٣ مدنى على مجرد اعتباره البيع جزافا مع أنه ليس من مؤدى ذلك حتما أعمال حكم هذه المادة ومناطه أن يتفق على ثمن المبيع جملة لا بحساب سعر الوحدة ، فإن الحكم يكون قاصر البيان . (١٩٦٣/٣/٢٨ - م نقض م - ١٤ - ٤١٨) .

- الحالة الذى يسأل فيها البائع وحده عن العجز دون مسألة شريكه عن هذا العجز:

إذا كانت حالة الشيوع بين الشريكين قد زالت بقسمة الأرض بينهما وأصبح كل منهما وأصبح كل منهما وقت أن تصرف فى حصته مالكا لها ملكا مفرزا محددا ، فإن أيهما لا يضمن فى هذه الحالة إلا المساحة التى يبيعها على التحديد فى عقد البيع . وذلك لأن تحمل كل منهما نصيبا من العجز لا يكون إلا مع بقاء حالة الشيوع بينهما . أما بعد القسمة فإن كلا منهما يتحمل العجز الذى وقع فى الحصة التى اختص بها . (١٩٣٩/١١/٣٠ - م ق م - ٤ - ٨٨٣) .

- صورة من صور عدم تطبيق أحكام العجز أو الزيادة فى المبيع :

أن تطبيق المادة ٤٣٣ من القانون المدنى بشأن مسئولية المشترى عن تكملة الثمن إذا تبين أن القدر الذى يشتمل عليه المبيع يزيد على ما ذكر فى العقد والمادة ٤٣٤ منه بشأن تقادم حق البائع فى طلب تكملة الثمن بالقضاء سنة من وقت تسليم المبيع تسليما فعليا ، إنما يكون وفقا لما صرحت به المادة ٤٣٣ فى صدرها فى حالة ما إذا كان مقدار المبيع قد عين فى العقد . أما إذا لم يتعين مقداره أو كان مبينا به على وجه التقريب فإن دعوى البائع لا تتقادم بسنة بل تتقادم بخمس عشرة سنة ، ولما كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه استبعد تطبيق التقادم الحولى على دعوى الشركة - البائعة - بمطالبة الطاعنين - ورثة المشترى - بثمن الأرض الزائدة بعد أن خلص إلى مقدار المبيع لم يعين فى العقد واستدل الحكم على ذلك بالعبارة التى وردت فى إقرار المورث من أن الأرض التى اشتراها من الشركة وقدرها ١٥ ف (تحت المساحة) وبما جاء فى البند الأول من عقد البيع من أن الحد الغربى للأرض المبيعة هو يأتى ملك الشركة فإن هذا الذى أورد الحكم يتفق مع صحيح القانون ويقوم على أسباب سائغة تكفى لحمله . (١٩٧٥/١٢/٣٠ - م نقض م - ٢٦ - ١٧٢٧) .

وقد نصت المادة (٤٣٤) مدنى على أن :
إذا وجد فى المبيع عجز أو زيادة فإن حق المشترى فى طلب انقاص الثمن أو فى فسخ العقد وحق البائع فى طلب تكملة الثمن يسقط كل منهما بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع تسليما فعليا .
ويسرى التقادم المنصوص عليه فى المادة على الدعاوى الثلاث الناشئة عن عجز أو زيادة المبيع وهى دعوى المشترى بانقاص الثمن بسبب العجز ، ودعوى المشترى بفسخ البيع بسبب العجز والزيادة ودعوى البائع بتكملة الثمن بسبب زيادة المبيع ، وذلك ولو كان البيع بالمزاد الجبرى ولكن لا يسرى على غير هذه الدعاوى كطلب المشترى الزام البائع بتسليمه جزءا من المبيع يدعى امتناعه عن تسليمه كما لو طلب تسليمه قطعة أرض أدى أن البيع يتناولها ، أو طلب البائع استبعاد قطعة أرض يدعى أن البيع لا يتناولها ، أو دعوى الضمان التى للمشترى بسبب التعرض أو الاستحقاق ، أو الدعوى التى يرفعها البائع بالطالبة بباقى الثمن فى الحالة التى يكون فيها الثمن قد قدر مؤقتا على أن بقدر تقديرا نهائيا بعد تقرير المبيع ، إذ أن هذه الدعاوى كلها ليست من دعاوى العجز أو الزيادة فى المبيع فلا تتقادم إلا بمضى المدة الطويلة . (السنهورى هامش ص٥٧٥ والأحكام العديدة المشار إليها فيه) ولا يجوز الاتفاق على انقاص أو زيادة المدة . (السنهورى هامش ص٥٧٥ وما بعدها - مرقص ص٣٥٥).
وقد قضت محكمة النقض بأن : متى كان المدعى قد طالب أمام محكمة أول درجة مقابل الزيادة فى الأطيان التى باعها إلى المدعى عليهم فقضى الحكم الابتدائى بقبول الدفع بالتقادم وبسقوط حق المدعى فى دعوى تكملة الثمن لمضى أكثر من سنة على تاريخ التسليم الفعلى طبقا لما تقضى به المادة ٤٣٤ من القانون المدنى ، وكان البائع قد استأنف هذا الحكم مستندا إلى أنه لا محل لتطبيق هذه المادة لأن القدر الذى يطالب بقيمته قد اغتصبه المشترى ويخرج عن الحدود الواردة فى عقد البيع ولأن المشترى قد وافق فى ورقة المحاسبة المحررة بينهما على دفع قيمته وكان الثابت أن الزيادة فى القدر المبيع التى طالب البائع بقيمتها أمام محكمة أول درجة هى ذات الزيادة التى ادعى أمام محكمة ثان درجة أنها تخرج عن الحدود الواردة فى عقد البيع ، وكانت المادة ٣/٤١١ من قانون المرافعات قد أجازت للخصوم فى الاستئناف - مع بقاء موضوع الطلب الأصلى على حاله - تغيير سببه والإضافة إليه ، فإن طلب البائع أمام محكمة الاستئناف بمقابل الزيادة الخارجة عن حدود عقد البيع لا يعد تغييرا لموضوع الطلب الأصلى الذى رفعت به الدعوى أمام محكمة أول درجة طالما أن القدر الزائد المطالب بقيمته لم يتغير وأن تغير سبب المطالبة إلى الغضب . وإذ خالف حكم محكمة الاستئناف هذا النظر وقضى بعدم قبول الطلب الذى أبداه البائع أمامها تأسيسا على أنه طلب جديد فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون" (١٩٦٧/١/١٧ -م نقض م - ١٧ - ١١٦) . وبأنه " حكم المادة ٢٩٦ من القانون المدنى الملغى التى تقابلها المادة ٤٣٤ من القانون القائم لا ينطبق إلا حيث يوجد عجزا أو زيادة فى المبيع بمعنى أن يكون البيع قد تناوله . أما ما يضع المشترى يده عليه من أطيان البائع مما لا يدخل فى عقد البيع فإنه يعد مغتصبا له ولا تتقادم دعوى المطالبة به بالتقادم المنصوص عليه فى المادة ٢٩٦ المشار إليها " . (١٩٦٧/٥/١٨ - م نقض م - ١٨ - ١٠٣٠) . وبأنه " تطبيق نص المادة ٤٣٤ من القانون المدنى فى حالة الإدعاء بوجود عجز فى المبيع محله أن يكون البيع قد انعقد على عين معينة مفرزة ذات مقاس أو قدر معين ولم يقم البائع بالتسليم على النحو الذى التزم به أن سلم المبيع أقل قدرا مما هو متفق عليه " . (١٩٦٦/٢/١ - م نقض م - ١٧ - ٢٠٥) .

طريقــة التسليم

... تنص المادة (٤٣٥) مدنى على أن :

١. يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشترى بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستولى عليه استيلاء ماديا مادام البائع قد أعلمه بذلك ويحصل هذا التسليم على النحو الذى يتفق مع طبيعة الشئ المبيع .
٢. ويجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضى المتعاقدين إذا كان المبيع فى حيازة المشترى قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع فى حيازته بعد البيع لسبب آخر غير الملكية .

- ويتضح لنا من هذا النص بأن التسليم إما أن يكون تسليما قانونيا أو حكميا أو فعليا أو رمزيا .

- المقصــود بالتسليم :

التسليم وضع المبيع تحت تصرف المشترى بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاءً ماديا مادام قد أعلمه بذلك ، فأفصح بذلك لا يلزم لتمام التسليم قانونا أن يجوز المشترى المبيع حيازة مادية بالفعل وإنما يكفى أن يتمكن من ذلك ومن جهة أخرى فإن المشرع كما جعل تسليم المبيع التزاما على عاتق البائع جعل استلامه التزاما على عاتق المشترى (مادة ٤٦٣) .

- عناصــر التسليم :

١. وضع الشئ تحت تصرف المشترى وضعا يتمكن معه من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يعزه بالفعل .
٢. علم المشترى بهذا الوضع . وغنى عن البيان أنه إذا كان التسليم التزاما فى ذمة البائع فإن التسلم وهو حيازة المشترى بالفعل للمبيع التزام فى ذمة بقى التسليم المعنوى ، وليس فى هذا ألا تطبيق للقاعدة العامة الواردة فى الحيازة وهى تقضى بجواز لمن يتم نقل الحيازة دون تسلم مادى إذا استمر الحائز واضعا يده لحساب من يخلفه أو استمر الخلف واضعا يده ولكن لحساب نفسه .

- التسليــم القانونى :

يتم التسليم القانونى بتوافر عنصرين أولهما وضع البائع للمبيع تحت تصرف المشترى بحيث يتمكن الأخير من حيازته والانتفاع بد دون عائق سواء كان هذا العائق من جانب البائع كأن يستمر فى زراعة الأرض المبيعة أو شغل المنزل المبيع أو من جانب الغير كأن يكون المبيع فى يد الغير بحق أو بغير حق . مع ملاحظة أن وجود مستأجر فى العين لا يعتبر عائقا متى كان عقد الإيجار نافذا فى حق المشترى وكان البائع قد أعلمه به فإن أخطر البائع المستأجر بنقل حقوقه قبله إلى المشترى ثم بذلك التسليم إذ يصبح المستأجر حائزا لحساب المشترى . (غانم ص١٤٩) ، أما لم يكن عقد الإيجار نافذا فى حق المشترى أو كان نافذا فى حقه ولكن البائع لم يكن قد أعلمه به فإن ذمة البائع لا تبرأ من الالتزام بالتسليم . ويلاحظ فى هذا العدد أن خلو عقد البيع من الإشارة إلى وجود عقد الإيجار أو تضمنه النص على أن العين غير مؤجرة لا يعنى عدم نفاذ الإجارة فى حق المشترى إذ أن نقل ملكية للعين المؤجرة لا يترتب عليه انتهاء الإجارة كما أن نفاذ الإجارة فى حق المشترى لا يتوقف على إرادة البائع أو المشترى . (راجع التعليق على المادة ٦٠٤) ، وثانيهما إعلام البائع للمشترى بأن المبيع قد وضع تحت تصرفه ، فلا يكفى كما لا يلزم بثبوت العلم اليقينى للمشترى بوضع المبيع تحت تصرفه ، وإنما يكفى كما لا يلزم بثبوت العلم اليقينى للمشترى بوضع المبيع تحت تصرفه وكما يلزم ويكفى أن يخطره البائع بذلك . وقد كان مشروع المادة بنص .. مادام يعلم أن المبيع قد أصبح تحت تصرفه فعدل فى لجنة مجلس الشيوخ إلى الصياغة الحالية ضبطا للحكم (مجموعة الأعمال التحضيرية الجزء الرابع ص٧٠) . ولا يشترط شكل خاص فى هذا الاخطار فقد يتم بإنذار رسمى على يد محضر وقد يكون بكتاب مسجل بعلم الوصول . أو بكتاب مسجل أو بكتاب عادى وقد يكون شفويا ولكن يقع على عاتق البائع عبء اثبات أنه وضع المبيع تحت يد تصرف المشترى وأنه أخطره بذلك . (السنهورى بند ٣٠٦ – غانم ص١٤٩ – مرقص بند ١٨٤ – ص ١٣٦) . ولا يتحتم أن يكون التسليم لشخص المشترى فقد يسلم المبيع لوكيله فى الاستلام ولذلك قضى بأن تسليم المبيع لمدير متجر المشترى يعتبر تسليما تبرأ به ذمة البائع . (الهلالى وزكى بند ٢٨٨) . كما قد يتم إلى شخص آخر تعاقد معه المشترى بعقد يستلزم قبضه المبيع كان يؤجره المشترى التسليم المبيع أو يرهنه أو يعبره أو يودعه أو يبيعه إلى آخر قبل استلام له فيقوم بقبض هذا التعاقد للمبيع من البائع مقام قبض المشترى . (السنهورى بند ٣٠٨) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : وضع يد المشترى على العين المبيعة وأن كان يصبح اعتباره قرينة على إنجاز التصرف فإنه ليس شرطا لازما فيه ، إذ قد يكون التصرف منجزا مع استمرار حيازة البائع للعين المبيعة لسبب من الأسباب التى لا تنافى انجاز التصرف فإذا كان الحكم القاضى باعتبار البيع ساترا لوصية قد أقيم بصفة أساسية على أن وضع يد المشترى على العين المبيعة شرط ضرورى فى اعتبار التصرف منجزا فإنه يكون مخالفا للقانون ويتعين نقضه . (١٩٤٩/٥/١٩ – م ق م – ٣١ – ٣٤٩) . وبأن " إذا كان الثابت أن زيدا أباح لعمرو فى عقد البيع الصادر منه إليه حق تحويله إلى الغير بدون موافقته ، وأن بكرا اعتمد فى طلب تسليمه للعين موضوع الدعوى على أنه اشتراها من عمرو على أن زيدا تعهد فى العقد الصادر منه إلى عمرو بتسليمه العين ثم لم يف بهذا التعهد ، وقضت المحكمة بتسليم العين إلى بكر ، فإنها لا تكون قد خالفت القانون . ذلك بأن عقد البيع ينقل إلى المشترى جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به ومنها حق البائع له فى تسلم المبيع من البائع السابق وهذا الأثر يترتب على عقد البيع حتى ولو لم يكن مسجلا باعتباره من الحقوق الشخصية التى تتولد عنه" . (١٩٥١/١٢/٢٧ – م ق م – ٦٢ – ٣٥٤)

وفى التسليم القانونى : تختلف طريقة وضع المبيع تحت تصرف المشترى تبعا لطبيعة المبيع فإذا كان عقارا وجب ابتداء إخلاؤه والتخلى عن حيازته وعدم مباشرة أى عمل عليه ، وقد يكفى ذلك مظهرا ماديا للتسليم الذى يمكن المشترى من حيازة المبيع والانتفاع به ، وقد يلزم مع ذلك تسليم المشترى مفاتيح الدار أو مستندات الملكية التى تمكن المشترى من التصرف فى المبيع وأن كان لا يلزم أن تكون قاطعة فى ملكية البائع وإنا يكفى أن تكون المستندات التى تحت يد البائع فإن تعرض آخر للمشترى أو استحق منه المبيع كان رجوع المشترى على البائع بدعوى الضمان وليس على أساس اخلاله بالتسليم أو تسليمه عقود الإيجار حتى يتمكن من التعامل مع المستأجرين أو عقود التأمين . وإذا كان الميع منقولا ماديا فإن تسليمه قد يتم بالمناولة إلى المشترى أو من ينوب عنه حيث يرفع المنقول من محل البائع وينقل إلى مكان آخر لحساب المشترى ، فإذا اقتضى الأمر نقل المبيع فإن اتفاق الطرفين هو الذى يحدد ما إذا كان التسليم يتم بمجرد تسليم المنقول إلى متعهد بالنقل أم يوصلها إلى المشترى وإلا أعمل حكم المادة ٤٣٦ وقد يتم تسليم المنقول بالتخلية كما إذا كان المبيع محصولات لا تزال قائمة فى الأرض أو ثمارا على الأشجار فيخلى البائع ما بينها وبين المشترى ليستولى عليها وقد يحصل ذلك بافراز المنقول بالمعين بنوعه فى حضور المشترى كما قد يتم تسليم المنقول بتسليم مفتاح المكان الكائن به أو بتحويل سندات الشحن أو الإيداع أو التخزين للمشترى و تسليمه إليه إذا كان لحامله ويعرف التسليم فى هذه الحالة بالتسليم الرمزى الذى قد يتم كذلك عن طريق وضع المشترى اسمه أو علامته على المنقول فإن كان المبيع حقا مجردا كحق المرور كان تسليمه بتسليم سنده أو الترخيص للمشترى باستعماله فإن كان المبيع حقا شخصيا تم التصرف فيه عن طريق الحوالة كان تسليمه بتسليم سند الحق الذى يمكن المحال له من استعمال الحق المحال به فى مواجهته المدين المحال عليه . (يراجع فى هذه الأمثلة السنهورى بند ٣٠٧ البدراوى بند ٢٦٧ – الهلالى - وزكى بند ٣٩٠ وما بعده – مرسى بند ١٤١ وما بعده) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : وضع المبيع تحت تصرف المشترى الأمر الذى يتحقق به التسليم طبقا لنص المادة ٤٣٥ من القانون المدنى يشترط فيه أن يكون بحيث يتمكن المشترى من حيازة المبيع والانتفاع به (١٩٥٩/٦/٢٥ – م نقض م – ١٠ – ٤٩٩) . وبأنه " تنص المادة ٤٣٥ من القانون المدنى على أن التسليم يكون بوضع المبيع تحت تصرف المشترى بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ومن ثم فلا محل لما تحدثت به الطاعنتان من أن التسليم يكون فى موطن المدين طالما أنهما تعرضا للوفاء بالتزاماتهما بتسليم سند الملكية عرضا قانونيا صحيحا . (١٩٧٨/٤/٦ فى الطعن رقم ١٠٣٣ لسنة ٤٥ق) . وبأن " متى كانت محكمة الموضوع إذ عرضت فى أسباب الحكم لبحث مدى قيام كل من الطرفين بالتزامات عقد البيع بدأت بحث التزام البائع بالتسليم وانتهت إلى أنه عرض على المشترى المبيع عرضا حقيقيا ونفت عنه شبهة التقصير فى الوفاء بهذا الالتزام ثم عرضت لالتزام المشترى بدفع الثمن فسجلت عليه تخلفه عن الوفاء بهذا الالتزام المقابل على الرغم من عرض المبيع عرضا حقيقيا فإنه يكون غير منتج النعى على الحكم بأنه يجب الوفاء بالالتزامين فى وقت واحد ويكون غير صحيح القول بأن محكمة الموضوع رتبت على تقصير المشترى فى الوفاء بالتزامه اعفاء البائع من الوفاء بالتزامه المقابل " . (١٩٥٨/٣/١٣ – م نقض م – ٩ – ٢٠٤) . وبأن " متى كان الحكم المطعون فيد قد أقام قضاءه بفسخ عقد البيع على أساس لأن البائع لم يوف التزاماته المترتبة على العقد – حتى وقت الحكم النهائى فى الدعوى . وكان مجرد عرض البائع استعداده لتسليم العين المبيعة على أن يوقع المشترى على عقد البيع النهائى لا يعد عرضا حقيقيا يقوم مقام الوفاء بالالتزام لأن البائع لم يتبع استعداده للتسليم بطلب تعيين

حارس لحفظ العين المبيعة طبقا لما توجبه المادتان ٣٣٩ من القانون المدنى و ٧٩٢ من قانون المرافعات فإن الحكم لا يكون قد خالف القانون " . (١٩٦٢/١١/٨ – م نقض م – ١٣ – ٩٩٢) . وبأنه " وضع المبيع تحت تصرف المشترى الأمر الذى يتحقق به التسليم طبقا لنص المادة ٤٣٥ من القانون المدنى – يشترط فيه أن يكون بحيث يتمكن المشترى من حيازة المبيع والانتفاع به " . (١٩٥٩/٦/٢٥ – م نقض م – ١٠ – ٤٩٩) .

- التمييز بين التسليم الحكمى والتسليم القانونى :

التسليم الحكمى يتم بمجرد تراضى الطرفين : ويتميز عن التسليم القانونى بأن اتفاق أو تصرف قانونى سواء كان المبيع فى يد المشترى من قبل البيع كمستأجر أو مستعير أو مودع عنده أو مرتهن فيتفق البائع والمشترى على إبقاء المبيع فى حيازته كمالك له عن طريق الشراء فتتغير نيته فى الحيازة أو أن يكون المبيع تحت يد البائع قبل البيع ويتفق الطرفان على أن يبقى تحت يده بعد البيع كمستأجر أو مستعير أو مودع عنده أو مرتهن رهن حيازة أى أن العقد فى هذه الحالة يتضمن مع البيع عقد إجارة أو عارية أو وديعة أو رهن حيازة فيبقى المبيع فى حيازة البائع مع تغيير نيته وتعتبر الصورتان السالفتان تطبيقا لمبدأ انتقال الحيازة انتقالا حكميا المنصوص عليه فى المادة ٩٥٣ .
وقد قضت محكمة النقض بأن : مؤدى نص المادة ٤٣٥ من القانون المدنى أن تسلم المبيع يتم بوضعه تحت تصرف المشترى بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به بغير حائل ، مع إعلام المشترى أن المبيع وضع تحت تصرفه ، ولم يشترط المشرع التسليم الفعلى ، بل افترض تمام التسليم متى توافر عنصراه ولو لم يستول المشترى على المبيع وضع تحت تصرفه ، ولم يشترط المشرع التسليم الفعلى ، بل افترض تمام التسليم متى توافر عنصراه ولو لم يستول المشترى على المبيع استيلاء ماديا ، فيكفى لتمام التسليم مجرد تغيير النية سواء باتفاق أو بتصرف قانونى مجرد كان يظل البائع حائزا المبيع باعتباره مستأجرا ، ويعتبر التسليم فى هذه الحالة حكميا أو معنويا .(١٩٧٨/٤/١٢ – الطعن ٤٤٢ سنة ٤٤ق) . وبأن " إذا كان الحكم قد خلص فى قضائه إلى اعتبار أن عقد الإيجار الذى تستند إليه الطاعنة صار لا وجود له بشراء المستأجر للعين المؤجرة إليه ، وبالتالى تكون دعوى الإخلاء على غير أساس ، فإن هذه الذى قرره الحكم لا خطأ فيه ، ذلك أنه بعد أن أقامت المحكمة قضاءها على انتهاء عقد الإيجار يكون فى غير محله اعتمادها على هذا العقد بحجة أن للمؤجر حتى لو كان غير مالك الحق فى طلب إخلاء المستأجر إذا تأخر فى دفع الأجرة المستحقة " (١٩٥٢/١١/٢٠ – م ق م – ٧٢ – ١٠٩) .

- التسليـــم الحكمـــى :

يقوم مقام التسليم الفعلى أو القانونى على النحو المتقدم التسليم الحكمى أو كما تسميه المذكرة الايضاحية للقانون المدنى التسليم المعنوى ، ويتم كما تقول الفقرة الثانية من المادة ٤٣٥ مدنى (بمجرد تراضى المتعاقدين إذا كان المبيع فى حيازة المشترى قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع فى حيازته بعد البيع لسبب آخر غير الملكية) .
ويتميز التسليم الحكمى عن التسليم الفعلى بأنه اتفاق أو تصرف قانونى وليس عملاً مادياً . وللتسليم الحكمى كما جاء بالمادة ٤٣٥ مدنى صورتان :

- الصورة الأولى :

أن يكون المبيع فى حيازة المشترى قبل البيع عن طريق الإيجار أو الوديعة أو رهن حيازى مثلاً ثم يقع البيع فيكون المشترى حائزاً فعلاً للمبيع وقت البيع ولا يحتاج إلى استيلاء مادى عليه ليتم التسليم إنما يحتاج إلى اتفاق مع البائع على أن يبقى المبيع فى حيازته ولكن ليس كمستأجر أو مستعير أو مرتهن رهن حيازة بل كمالك له عن طريق الشراء فتتغير نية المشترى فى حيازة المبيع وإن بقيت الحيازة المادية كما هى .

- الصورة الثانية :

أن يبقى المبيع فى حيازة البائع بعد البيع ولكن لا كمالك فقد خرج المبيع عن ملكه بعقد البيع بل كمستأجر أو مستعير أو مودع لديه أو مرتهن رهن حيازة وما إلى ذلك مما يترتب على اتفاق الطرفين ، فبدلاً من أن يسلم البائع المبيع إلى المشترى بموجب عقد البيع ثم يعود المشترى فيسلمه إليه بموجب عقد إيجار مثلاً يبقى المبيع فى يد البائع بعد أن يتفق الطرفان على ذلك .

وقد قضت محكمة النقض بأن "قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنة المشترية بإلزام المطعون ضده الأول البائع بتسليمها عين التداعي المبيعة المستأجرة من المطعون ضدها الثانية خطأ وجوب القضاء بالتسليم الحكمي" (الطعن رقم ٦٦٦٨ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٠١٣/٣/١٨)
وقضت محكمة النقض بالنسبة للتسليم الفعلي بأن "تسليم المبيع . ماهيته . وضعه تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به . م٤٣٥ مدني . عدم اشتراط التسليم الفعلي مدى توافر عنصراه وجود المبيع تحت يد المستأجر . مؤداه . تسليمه بتسليم وتحويل عقد الايجار للمشتري " (الطعن رقم ٦٦٦٨ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٠١٣/٣/١٨)

- التسليم الشائع والتسليم المفرز :

وهناك صورة ثالثة لتسليم العقار المبيع كثيرا ما تثور فى العمل – وهى حالة قيام شخص بشراء جزء شائع فى عقار مملوك على الشيوع ثم يطلب الحكم بتسليمه هذه الحصة – اذ غالبا ما يقرن المشترى دعواه بصحة ونفاذ البيع بطلب التسليم ، فإذا ما ذكر فى طلب التسليم أنه بطلب التسليم الشائع فإن الأمر يكون واضحا ولا يثير ثمة تساؤلا اذ هو قد اشترى حصة شائعا ويطلب تسليمه هذه الحصة شائعة فما على المحكمة إلا أن تجيبه إلى ذلك ، إلا أنه أحيانا بل غالبا ما يطلب المشترى التسليم دون أن يقرن ذلك بوصف التسليم بأنه شائع بل يطلب التسليم فقط دون وصف . وفى هذه الحالة قد يدق الأمر ويثور التساؤل عما إذا كان المشترى يطلب التسليم المفرز أم التسليم الشائع والملاحظ أن بعض المحاكم تفسر طلب التسليم الذى لا يصفه المشترى بأنه شائع تقصره على أنه تسليم مفرز ، وتنتهى إلى رفضه على سند من أنه ليس للمشترى لحصة شائعة أن يطلب التسليم المفرز لما يترتب على ذلك من افراز للمبيع بغير الطريق الذى رسمه القانون حسبما استقرت على ذلك محكمة النقض ، والحقيقة أن تفسير طلب التسليم فى هذه الحالة بأنه تسليم مفرز رغم أن المدعى لم يحدد ذلك فى دعواه ، هو فهم خاطئ لطلبات الخصوم وتفسير خاطئ لحكم محكمة النقض فى هذا الشأن ، إذ من أين لنا أن المشترى لحصة شائعة عندما يطلب التسليم دون أن يحدد ما إذا كان مفرزا أم شائعا أنه يطلب التسليم المفرز ، أن الوضع الطبيعى للأمور والتفسير المنطقى والواقعى أن المشترى لحصة شائعة فى عقار عندما يطلب التسليم قبل تقسيم العقار إنما يطلبه شائعا وهذا حقه أما طلبه التسليم المفرز فهذا ما يخرج عن نطاق حقه ولا يجوز له طلبه وعلى ذلك فإن تفسير طلب المشترى لحصة شائعة فى عقار التسليم دون وصف بأنه تسليم شائع هو التفسير السليم الذى يتفق مع منطق الأمور ولذلك فإنه عندما يرد هذا الطلب فى دعوى صحة ونفاذ عقد البيع الحصة شائعة فى عقار فإن المحكمة تقضى به وتذكر فى حكمها أنها تقضى التسليم الشائع .
أما إذا حدد طلبه بالتسليم المفرز فإن المحكمة تنتهى إلى رفضه وهذا هو التفسير الصحيح لحكم النقض إذ أن الواقعة كانت بشأن مشتر لجزء شائع فى عقار بطلب التسليم المفرز ، فردت عليه محكمة النقض بأن ذلك يتجاوز الحقوق التى انتقلت اليه من البائع له والذى ما كان يمكنه طلب التسليم المفرز ولا يمكن أن يكون له من الحقوق أكثر مما لسلفه الذى يستمد منه هذا الحق بالإضافة إلى ما يترتب على الحكم له بالتسليم المفرز من افراز لجزء من العقار بغير الطريق الذى رسمه القانون.

- القدر الواجب تسليمه :

تنص المادة ١/٤٣٣ مدنى على أنه " إذا عين فى العقد مقدار المبيع كان البائع مسئولا عن نقص هذا القدر بحسب ما يقضى به العرف ما لم يتفق على غير ذلك ، على أنه لا يجوز للمشترى أن يطلب فسخ العقد لنقص فى المبيع ألا إذا أثبت أن هذا النقص من الجلسة بحيث لو أنه كان يعلمه لما تم العقد " .

- يجوز للبائع حبس المبيع :

إذا كان ثمن المبيع وقت مطالبة المشترى للبائع بالتسليم حالا كله أو بعضه للبائع أن يرفض التسليم وأن يحبس المبيع إلى أن يستوفى المبلغ المستحق له ولو حصل المشترى على نظره ميسره ، وفى ذلك تقول المادة ٤٥٩ مدنى :

١. إذا كان الثمن كله أن بعضه مستحق الدفع فى الحال فللبائع أن يحبس المبيع حتى يستوفى ما هو مستحق له ولو قدم المشترى رهنا أو كفالة . هذا ما لم يمنح البائع المشترى أجلا بعد البيع .
٢. وكذلك يجوز للبائع أن يحبس المبيع لو لم يحل الأجل المشترط لدفع الثمن إذا سقط حق المشترى فى الأجل طبقا لأحكام المادة ٢٧٣ .

والحق فى حبس المبيع غير قابل للتجزئة – فليس للمشترى المطالبة بتسليم جزء من المبيع فى مقابل سداد جزء من الثمن ما دام المبيع قد بيع صفقة واحدة – ويشمل الحق فى الحبس أصل المبيع وثماره ونماؤه الناتجة منه بعد البيع .
المادة (٣٤٧) مدنى تحدد مكان التسليم :
تنص المادة ٣٤٧ مدنى على أنه :

١. إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات وجب تسليمه فى المكان الذى كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك
٢. أما فى الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء فى المكان الذى يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء أو فى المكان الذى فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقا بهذه الأعمال .

الأصل إذن أنه إذا كان المبيع شيئا معينا بالذات أن يكون التسليم فى المكان الذى يكون هذا الشئ موجودا فيه وقت انعقاد البيع وقد يكون منقولا ولم يتعين مكان وجوده وقت البيع والمفروض فى المنقول أن يكون برفقة صاحبه حيث يقيم فيكون تسليمه فى موطن البائع أو فى المكان الذى يوجد به مركز أعماله إذا كان المبيع يتعلق بهذه الأعمال .
أما إذا كان المبيع شيئا غير معين بالذات بل معينا بنوعه أو كان حقا شخصيا حوله الدائن ، فإن التسليم يكون فى موطن البائع أو فى مركز أعماله إذا كان البيع يتعلق بهذه الأعمال .

- هل يجوز طلب التسليم فى دعوى صحة التعاقد رغم أن النص فى عقد البيع على أن التسليم قد تم ؟

يحدث أحيانا أن يرد طلب التسليم فى صحيفة دعوى صحة ونفاذ عقد البيع رغم ما هو ثابت فى العقد المقدم من الخصوم من أن تسليم المبيع قد تم أو ما قد يذكر فى العقد من أن التوقيع عليه من المشترى يعتبر دليلا على قيام البائع بالوفاء بالتزامه بالتسليم .
ولما كان طلب التسليم رغم النص فى العقد على أنه قد تم يعتبر طلبا مطروحا على المحكمة يتعين أن ترد عليه بالقبول أو الرفض ، كما أنه من غير المنطقى ، أن يطلب الخصوم طلبات قد تم الوفاء بها ، ولذلك فإن التفسير المنطقى لهذا الطلب لا يخرج عن احتمال من ثلاثة :
وقبل أن نورد هذه الاحتمالات نود أن نشير إلى أن المشكلة لا تثور إلا بالنسبة للتسليم الفعلى لأنه هو الذى يحتاج إلى أعمال مادية يقوم بها البائع لكى يتمكن المشترى من وضع يده على المبيع وبالتالى فإنه يعتبر عملا ماديا أما التسليم الحكمى فإنه تصرف قانونى يتفق عليه الطرفان ولا يحتاج إلى أعمال مادية يقوم بها البائع أو المشترى .

- والاحتمالات الثلاثة التى يمكن أن تثور بشأن التسليم الفعلى فى هذه الحالة هى :

أن يكون التسليم رغم النص على تمامه فى العقد إلا أنه لم يحدث فعلا ، أى أن ما جاء بالعقد لا يصادف حقيقة الواقع ، فى هذه الحالة تقوم المحكمة بالتحقق من ذلك وعلى المدعى المشترى هنا أن يثبت أن التسليم الفعلى لم يتم رغم النص فى العقد على تمامه ويجوز له إثبات ذلك بكفالة طرق الإثبات لا يحول دون ذلك حكم المادة ٦١ من قانون الإثبات التى لا تجيز الإثبات بشهادة الشهود ولو لم تزد لقيمة على عشرين جنيها فيما يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليه دليل كتابى ، لأن المشترى هنا إنما يثبت الظروف والملابسات المادية التى أحاطت بالتسليم بأن يثبت مثلا أن البائع طلب منه أن يوقع بما يفيد استلام المبيع وسيقوم بتسليمه له بعد كتابة العقد إلا أنه لم يقم بذلك ، يضاف إلى هذا أن ما يدعيه المشترى فى هذه الحالة يمكن أن يدخل تحت الغش أو الاحتيال على القانون الذى يبيح للمتعاقد أن يثبت عكس ما هو ثابت بالكتابة بغير الكتابة (قرب هذا الوسيط الجزء الثانى المجلد الأول ص٥٣٠ حيث يرى المؤلف إمكان إثبات الظروف والملابسات المادية التى أحاطت بكتابة العقد بكافة طرق الإثبات) . وحتى مع عدم توافر الظروف السابقة فإن المشترى يستطيع أن يثبت أن التسليم لم يتم رغم الثابت فى العقد بكافة طرق الإثبات فى حالة عدم اعتراض البائع لأن قواعد الإثبات كما سبق القول لا تتعلق بالنظام العام ولا يجوز للمحكمة أن ترفض إحالة الدعوى الى التحقيق لإثبات أن التسليم لم يتم رغم النص عليه فى العقد إذا لم يعترض المدعى عليه .
وأخيرا فإنه يجوز للمدعى أن يوجه إلى البائع المدعى عليه اليمين الحاسمة بأن التسليم لم يتم رغم النص عليه فى العقد ويجب على المحكمة فى هذه الحالة أن توجه اليمين الحاسمة متى توافرت شروطها .
أما الاحتمال الثاني أن يكون التسليم قد تم فعلا إلا أنه حدث بعد ذلك نزاع بشأن تمامه بأن ادعى المشترى مثلا أن البائع لم يرفع يده تماما من العقار المبيع بأن ظل يستغل جزءا منه أو أبقى فيه بعض معداته ومنقولاته أو أنه عد إلى

وضع يده على المبيع بعد أن قام بتسليمه وغير ذلك من المسائل التى تحول دون انتفاع المشترى الكامل بالمبيع وفى هذه الحالة يجوز للمشترى أن يثبت ادعاءه هذا بكافة طرق الإثبات لأنه إنما يثبت وقائع مادية وفى هذه الحالة إذا اثبت المشترى ادعاءه تقضى له المحكمة بالتسليم حتى يكون الحكم الصادر فى الدعوى سندا تنفيذيا لاستلام المشترى للمبيع وقطع أى نزاع ينشأ بينه وبين البائع فى هذا الخصوص .

أما الاحتمال الثالث والأخير فهو أن تتبين المحكمة أن ما جاء بالعقد يطابق الواقع وأن التسليم قد تم فعلا وفى هذه الحالة تقضى المحكمة برفض طلب التسليم لسبق الوفاء به .

- تسليم المبيع فى حالة ما إذا كان تحت يد آخر غير البائع بموجب عقد :

أحيانا يكون المبيع تحت يد آخر غير البائع بسبب قانونى مثل الإيجار أو العارية أو الرهن الحيازى وما إلى ذلك من العقود التى تعطى لصاحبها الحق فى الانتفاع بالمبيع بمقابل أو بغير مقابل أو امسك المبيع ضمانا لحق له على البائع ، ولما كان الالتزام بتسليم المبيع إنما يقع على البائع فهو الملتزم بمقتضى عقد البيع بأن يسلم المبيع الى المشترى ولا يلتزم بذلك أحد غيره ممن يكون المبيع تحت يده بسبب قانونى ممن سبق ذكرهم ، فإذا ما طلب المشترى تسليم المبيع سواء كان ذلك بطلب أصلى فى دعوى مستقلة أو ضمن طلباته فى دعوى صحة ونفاذ العقد فإنه يجاب إلى ذلك ما دام لا يوجد فى العقد ما يحول دون إجابته . ألا أن التسليم فى حالتنا هذه لا يجب أن يتعارض مع حقوق أحد من الحائزين للمبيع بموجب سند صحيح قائم ونافذ ، فتسليم المبيع المؤجر بموجب عقد إيجار قائم ونافذ يكون بتسليم عقد الإيجار للمشترى وتحويله إليه حتى تنشأ علاقة مباشرة بين المشترى والمستأجر يستطيع من خلالها مطالبته بالأجرة وبالتزاماته الأخرى الناتجة من عقد الإيجار وكذلك الشأن بالنسبة لعقد العارية أو الرهن الحيازى . فالتسليم لا يجب أن يتعارض مع حقوق أحد من هؤلاء الثابتة بموجب عقد صحيح ونافذ ، وأى مساس بحقوق أحد من هؤلاء يعد خطأ من الحكم . وأى فهم للتسليم فى هذه الحالة فى غير حدود احترام هذه العقود يكون فهما خاطئا ، فإذا ما امتد التسليم الى نزع المبيع من تحت يد حائزة الذى يضع يده عليه بموجب عقد صحيح ونافذ بينه وبين البائع فإنه يكون قد تجاوز حدود الفهم الصحيح للتسليم فى حالتنا هذه لا يغير من ذلك اختصام الحائز فى دعوى صحة التعاقد ليكون الحكم فى مواجهته أو عدم اختصامه إذ أن اختصام الحائز فى هذه الحالة لا يغير من الفهم سالف الذكر للتسليم بأنه تسليم لسند الحيازة فقد وحوالته إليه ، والحائز للمبيع سواء اختصم فى دعوى صحة التعاقد أو لم يختصم لا يكون ملزما بشئ لأن التسليم التزام لا يقع على عاتقه هو بل على عاتق البائع ولذلك فإن تنفيذ التسليم فى هذه الحالة لا يمكن أن يكون بنزع المبيع من تحت يده حائزة وإنما يكون التنفيذ ضد البائع بإرغامه على تسليم العقد الذى يربطه بالحائز الى المشترى وحوالته اليه ، وفى هذه الحالة تنشأ العلاقة المباشرة بين المشترى والحائز ويستطيع مطالبته بالالتزامات الناتجة عن العقد المحول إليه . والحائز سواء كان مستأجرا أو غيره لا يهمه المالك للمبيع ما دام أن ذلك لا يتعارض مع حقوقه الثابتة فى عقده ولا يحول دون تنفيذ هذا العقد . (يراجع فى تفصيل ذلك الدكتور السنهورى المرجع السابق الجزء الرابع ص٨٠٧ وما بعدها والمستشار محمود الخضيرى ص٢٥٠ وما بعدها والدكتور سليمان مرقص ص٣٣٥ وما بعدها) .

- القاعدة أن نفقات التسليم على البائع وأن نفقات الاستلام على المشترى :

الأصل عملا بنص المادة ٣٤٨ أن تكون نفقات التسليم على البائع باعتباره المدين بالتسليم وأن تكون نفقات الاستلام على المشترى باعتباره ملتزما بالاستلام . وتشمل مصاريف التسليم كل النفقات اللازمة لوضع المبيع تحت تصرف المشترى بغير عائق يمنعه من حيازته والانتفاع به كنفقات الإفراز وأجرة نقل المبيع إلى المكان الذى يجب أن يتم فيه التسليم ، والرسوم الجمركية إذا كان التسليم يتم فى موطن المدين ولذلك يمتنع على البائع فى هذه الحالة المطالبة بزيادة الثمن مقابل زيادة هذه الرسوم كما يمتنع على المشترى المطالبة بنقص الثمن مقابل نقصها ، أما إذا كان التسليم فى موطن البائع فإن المشترى هو الذى يتحمل مصاريف الحزم والنقل والجمرك والتفريغ ، ويجوز للمتعاقدين الاتفاق على خلاف ذلك كله ويجب إعمال اتفاقهما . وقد كان المشروع التمهيدى بنص فى المادة ٥٨٠ منه على أن نفقات التسليم على البائع إلا إذا وجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك ويدخل فى هذه النفقات ما صرف على المبيع فى نقله إلى مكان التنفيذ وفى مقاسه أو كيله ووزنه وحزمه ، ولكن لجنة المراجعة حذفت هذا النص لأن حكمه مستفاد من القواعد العامة . (يراجع فى تفصيل ما تقدم السنهورى بند ٣١٢ - البدراوى بند ٢٧٢ - مرسى بند ١٥٤ - الهلالى وزكى بند ٣١٠) .

- هل يلزم التسليم الفعلى لبراءة البائع من التزامه بالتسليم ؟

يجب أن يتم التسليم القانونى أو الحكمى على النحو السالف ، فتبرأ بهما ذمة البائع من التزامه بالتسليم ولو لم يستول المشترى على المبيع استيلاء ماديا بحيث يصبح فى حيازته المادية ولكن عدم تمام التسليم الفعلى للمشترى قد يعرض حقوقه للخطر إذ ما كان المبيع منقولا وتصرف فيه البائع إلى آخر رغم وضعه تحت تصرف المشترى الأول فسبق المشترى الثانى إلى تسلم المبيع تسلما فعليا بحيازته حيازة مادية إذ يكتسب هذا الأخير الملكية إعمالا لقاعدة الحيازة فى المنقول سند الملكية عملا بنص المادة ٩٧٦ ، كما أنه إذا كان المبيع بضاعة واكتفى البائع بتسليم مستنداتها إلى المشترى ثم تصرف فى البضاعة إلى آخر حسن النية فسق الأخير إلى تسليم البضاعة ذاتها فإن هذا الأخير هو الذى تنتقل إليه الملكية عملا بنص الفقرة الثانية من المادة ٩٥٤ ولو كان عقد شرائه تاليا لعقد شراء الأول ولو كان هذا المشترى الأول حسن النية كذلك . (غانم ص ١٥٠) .

- يجب تسليم المبيع فى الوقت الذى عينه المتعاقدان :

يجب تسليم المبيع فى الوقت الذى عينه المتعاقدان فإذا لم يعينا هذا الوقت وجب التسليم وفقا للمادة ١/٣٤٦ مدنى فى الوقت الذى يتم فيه العقد ، ما لم يتفق المتعاقدان على وقت لاحق للتسليم أو كان العرف أو طبيعة المبيع تستلزم مضى مدة من وقت العقد حتى اجراء التسليم ، فى هذه الحالة لا يعتبر التسليم واجبا إلا من الوقت الذى حدده المتعاقدان أو يجرى به العرف .

أحكام النقض

١. ان التزام البائع بتسليم المبيع من مقتضيات عقد البيع ، بل هو اهم التزامات البائع التى تترتب بمجرد العقد ولو لم ينص عليه فيه. (جلسة ٣/ ٢/ ١٩٣٨ طعن ٧٣ سنة ٧ ق) .
٢. ان المادة ٢٧٧ من القانون المدنى تنص على ان يكون تسليم المبيع فى الوقت الذى عين لذلك فى العقد والا ففى وقت البيع مع مراعاة المواعيد التى جرى العرف عليها. (جلسة ٣/ ٢/ ١٩٣٨ طعن رقم ٧٣ سنة ٢١ ق) .
٣. قسمة المال الشائع ماهيتها - وضع القدر المباع شائعا تحت تصرف المشترى يتمكن من حيازته والانتفاع به - عدم اعتباره قسمة للمال الشائع . (نقض مدنى جلسة ٧/ ١٩٨٥/٢ الطعن رقم ١٠٤ سنة ٥٢ ق) .
٤. المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان من تلقى حصة مفرزة لا يملك بارادته المنفردة ان يغير موضوع حقه فيجعله شائعا، على خلاف سنده ، ولما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ان القدر المبيع للمطعون عليه الأول بالعقد موضوع الدعوى ١٢ مفرزة وكان طلب المطعون عليه الأول الحكم بصحة ونفاذ هذا العقد عن قدر شائع فى مساحة أكبر ١٥ س ٣ ف فان الحكم المطعون فيه اذ أجابة الى هذا الطلب وقضى له على خلاف مقتضى سنده يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون . (نقض مدنى جلسة ٥/ ٥ / ١٩٨١ السنة ٣٢ جزء ثان ص ١٣٧٤)
٥. يشترط طبقا للمادة ٢٠٣ من القانون المدنى لأجبار المدين البائع على تسليم العين المبيعة الى المشترى ان يكون هذا التسليم ممكنا ٠ فاذا كانت العين المبيعة مملوكة للبائع وقت انعقاد البيع ثم تعلقت بها ملكية شخص آخر تعلقا قانونيا استحال الوفاء بهذا الالتزام عينا للمشترى الاول . (نقض مدنى الطعن رقم ٧٢٦ سنة ٥١ ق جلسة ٢٦/ ١٩٨٤/٢)
٦. لا يجوز للمشترى لقدر مفرز فى العقار الشائع ان يطالب بالتسليم مفرزا لأن البائع له الشريك على الشيوع لم يكن يملك وضع يده على حصة مفرزة قبل حصول القسمة الا برضاء باقى الشركاء جميعا ، ولا يمكن ان يكون للمشترى حقوقا اكثر مما كان لسلفه ٠ هذا الى ما يترتب على القضاء بالتسليم المفرز فى هذه الحالة من افراز لجزء من المال الشائع بغير الطريق الذى رسمه القانون٠ (نقض مدنى جلسة ١٣ /١٩٧٤/١٢ السنة ٢٥ ص ١٣٢٤)٠
٧. ان نص المادة الثامنة من لائحة بيع اراضى بلدية الأسكندرية وان لم يكن فى عبارته الزام البلدية بتسليم المبيع او التزامها به إلا أنه لا يدع شكا فى ان التسليم من التزامات البائع، اذ أن عبارة هذا النص شبيهة بعبارة نص المادة الخامسة من اللائحة المذكورة ، والمفهوم من مجموع النصين ان الميعاد الذى أعطى للمشترى لدفع ثلث الثمن هو بعينه الميعاد الذى أعطى للبائع لتسليم المبيع، فهما متماسكان تمام التماسك ، فاذا كانت ارض البلدية التى رسا مزادها على المشترى ودفع ثلث الثمن فى الخمسة الايام التالية لرسو المزاد قد تأخر تسليمها اليه لخلاف بينه وبين المجلس فى شأن هذا التسليم ثم سوى هذا الخلاف ببيع بعض اجزاء اخرى للمشترى مجاورة للأرض المبيعة له اولا وتم تسليم كل ما بيع من الارض فى تاريخ معين ، فإن ميعاد استحقاق القسط الاول من باقى الثمن يبدأ من هذا التاريخ الذى حصل فيه تسليم الأرض مساحتها الاخيرة لا من اليوم الخامس من رسو المزاد كما هو نص المادة الخامسة السالفة الذكر٠ (جلسة ١٩٣٨/٢/٣ طعن رقم ٧٣ سنة ٧ ق) .
٨. البائع ملزم بتسليم العقار المبيع بحالته التى هو عليها وقت تحرير العقد٠ فاذا هواقدم، قبل نقل الملكية للمشترى بتسجيل العقد او الحكم الصادر بصحة التعاقد فأحدث زيادة فى هذا العقار(بناء) بينما المشترى يطالبة وبقاضيه لتنفيذ تعهده فلا مخالفة لقانون التسجيل فى ان تعتبره المحكمة- بعد ان صدر الحكم بصحة التعاقد وسجل- كأنه احدث تلك الزيادة فى أرض مملوكة لغيره يفصل فى أمرها قياسا على حالة من احدث غراسا او بناء فى ملك غيره٠(جلسة ٨/ ١٩٣٢/١٢ طعن رقم ٥٦ سنة ٢ ق)
٩. ان من آثار البيع نقل ملكية المبيع الى المشترى بما يكملها وبما يحددها ٠ ولما كان الارتفاق المقرر لمنفعة العقار المبيع من مكملات ملكيته كان لا موجب للتنصيص عليه بالذات فى عقـد البيع كى يمكـن للمشترى التحدى به ٠ (جلســة ١٣/ ١٩٤٩/١ طعن رقم ٣ سنة ١٨ق)
١٠. عرض البائع على المشترى امام المحكمة البضاعة المبيعة هو عرض حقيقى وفقا للمادة ٦٩٧ من قانون المرافعات- القديم - متى كان العقد لم يحدد ميعادا للتسليم واذن فمتى كان الحكم اذ قضى باعتبار المشترى هو المتخلف عن الوفاء قد أثبت ان البائع ما زال يعرض البضاعة على المشترى امام المحكمة وان هذا الأخير هو الذى كان يأبى

١١. تنفيذ الانفاق ، وان هذا الذى جرى امام المحكمة هو ما كان عليه موقف المتعاقدين قبل طرح خصومتهما امام القضاء فان الطعن فيه بالقصور ومسخ الأنفاق المبرم بين الطرفين يكون فى غير محله٠ (جلسة ٨/ ١٩٥١/١٢ طعن رقم ١٤٤ سنة ١٨ق)

١٢. إذا كانت المحكمة فى سبيل تعرف ما اذا كان القدر المتنازع على ملكيته بين البائع والمشترى يدخل فى حدود المبيع قد رجعت الى مستندات التمليك والى تقارير الخبراء المعينين فى الدعوى فاعتبرت احد الحدود الواردة فى عقد البيع (الحد البحرى وهو جسر السكة الحديد) حدا ثابت من غير شبهة ، ثم اعتمدت فى توفيه المشترى القدر المبيع له على ما هو مبين بالعقد من اطوال للحدين الشرقى والغربى مقيسة من ذلك الحد (البحرى) ثم اوردت فى حكمها ما تبينته من المعاينة من ان الحد الرابع (القبلى) من ناحية ترعة الأسماعيلية غير ثابت لوجود طريق منشأ على جانب الترعة فضلا عن انخفاض مستوى الأرض المتنازع عليها عن مستوى ملك المشترى فى هذه الناحية انخفاضا واضحا ، ثم قالت تأييدا لوجهه نظرها وتفسيرا لمدلول العقد ، إنه ليس بمعقول ان يصل الحد البحرى الى جسر ترعة الاسماعيلية فيكون القدر المشترى بحيث يشمل عشرين فدانا اخرى زيادة فى المساحة ، فان هذا الذى حصلته من عقد البيع ومن وقائع الدعوى ورتبت عليه حكمها برفض دعوى المشترى مقبول عقلا وفيه الكفاية لتسبيب الحكم ٠(جلسة ١٩٤٤/٥/٤ طعن رقم ٨٩ سنة ١٣ ق)

١٣. إنه وان كانت التضمينات فى حالة العجز عن الوفاء العينى تعتبر مستحقة من الوقت الذى يظهر فيه للدائن عجز المدين عن الوفاء لا أنه إذا لم يظهر هذا العجز للدائن فإن التضمينات تكون مستحقة من الوقت الذى يمتنع فيه المدين عن الوفاء بعد تكليفه به رسميا من قبل الدائن عملا بالقاعدة القانونية العامة ، وعلى ذلك اذا سلم البائع جزءا من المبيع متأخرا عن الميعاد المتفق عليه ثم توقف عن تسليم الباقى حتى اعذره المشترى ، ولم يثبت من وقائع الدعوى ما يدل على ظهور عجز البائع عن الوفاء من اليوم الذى حصل فيه تسليم ذلك الجزء بل كانت تلك الوقائع دالة على ان ميعاد التوريد المتفق عليه فى العقد قد عدل عنه برضاء الطرفين فان التضمينات لا تكون مستحقة الا من الوقت الذى امتنع فيه البائع عن الوفاء بعد تكليفه به رسميا واذا تمسك المشترى(بسبب ارتفاع الاسعار) باستحقاق التضمنيات من تاريخ التسليم الجزئى باعتبار انه هو التاريخ الذى ظهر فيه عجزه عن الوفاء بالباقى ، وقضت المحكمة بذلك كان حكمها مخطئا فى تطبيق القانون٠(جلسة ٢٥/ ١/ ١٩٤٥ طعن رقم ٨٨ سنة ١٤ ق)

١٤. اذا رفعت دعوى بطلب تسليم عقار استنادا الى حكم سبق صدوره بتثبيت ملكية المدعى لهذا العقار وصحة العقود الصادره له به والى ان المدعى مالك للعقار بمقتضى هذه العقود ، ثم رأت المحكمة لسبب ما ان الحكم السابق ليست له حجية الشئ المحكوم فيه- فإنه يكون عليها للقضاء فى طلب التسليم ان تفصل فى ملكية المدعى وفى صحة عقوده على اساس انهما مطروحان عليها٠ ولا يصح لها ان تقضى برفض دعوى التسليم وتترك المدعى وشأنه فى رفع دعوى جديدة بملكيته وصحة عقوده٠(جلسة ٢٢ / ٦/ ١٩٥٠ طعن رقم ١٩١ سنة ١٧ ق)

١٥. ان المادة ١١٨ من القانون المدنى تشترط فى كل من الصورتين الواردتين بها، وهما كون العين مملوكة للمتعهد وقت التعاقد او كون ملكه لها حدث من بعد التعهد مملوكا للبائع وقت تعهده للمتصرف اليه الاول ، ثم تعلقت به ملكية شخص آخر تعلقا قانونيا ، فهذا مانع من اجراء حكم المادة ١١٨ فيـه٠ (جلسة ٢ /١٩٣٥/١٢ طعن رقم ٣٥ سنة ٥ ق)

١٦. إذا كانت المحكمة قد اسندت فى حدود سلطتها الموضوعية بالمستندات التى اشارت اليها من اسباب حكمها على ان اسعار الشاى لم تكن فى هبوط فى الوقت المحدد لتسليم المقدار المبيع من الطاعن وان الشهادة التى قدمها هذا الأخير والموقعة من احد التجار هى شهادة مجاملة لا تطمئن اليها وان الطرفين لم يقدما شهادة رسمية عن اسعار الشاى فى السوق وعن مقدار ما يجنيه تجاره من ربح وانتهت من ذلك الى تقدير التعويض المستحق للشركة المشترية التى لم تتسلم الشاى المبيع على اساس ربح تجارى معقول حددته بعشرين فى المائة من قيمة الصفقة فأن المحكمة تكون قد اسست قضاءها بالتعويض على اسباب تؤدى الى النتيجة التى خلصت اليها٠ ويكون فى غير محله النعى عليها بانها قضت بالتعويض على اساس يختلف عن التسعير الجبرى للشاى متى كان الطاعن لم يقدم دليلا على ان ما قضى به من تعويض يختلف عن التسعير الجبرى الذى كان مفروضا على اسعار الشاى وقت انعقاد الصفقة . (جلسة ٢٣ / ٤/ ١٩٥٣ طعن رقم ٣٥١ سنة ٢٠ ق)

17. اذا كان الواقع فى الدعوى ان المطعون عليه باع للشركة الطاعنة كمية من القطن واتفقا سلفا على تحديد الميعاد الذى يجب ان يتم فيه التسليم ورتبا الجزاء على عدم قيام المطعون عليه بالتوريد فيه بأن يدفع للطاعنة الفرق بين سعر البيع والسعر الجارى التعامل به للبضاعة الحاضرة فى اليوم الذى يظهر فيه العجز او عدم التسليم ، وكان تحديد هذا اليوم انما يكون بأستظهار نية المتعاقدين وما تستخلصه المحكمة من أوراق الدعوى وظروفها ، وكانت محكمة الموضوع اذ خلصت الى تحديد يوم معين اعتبرته آخر ميعاد قدم فيه المطعون عليه للطاعنة قدرا من القطن المبيع ، وقررت انه لم يحصل بعد ذلك التاريخ عرض من المطعون عليه ولا قبول من الطاعنة لأى مقدار آخر ، وكان لا يبين من وقائع الحكم واسبابه ما يفيد ان المطعون عليه كان ينتوى الاستمرار فى توريد باقى الأقطان المبيعة بعد التاريخ الذى حددته وان المحكمة رتبت على ذلك ان اليوم التالى هو ميعاد الذى يحق للطاعنة ممارسة حقها فى شراء ما تخلف المطعون عليه عن توريده من القطن المبيع واجراء محاسبته على هذا الاساس ، فإن هذا الذى انتهت اليه المحكمة يعتبر تقديرا موضوعيا مما يستقل به قاضى الموضوع دون رقابة فيه لمحكمة النقض. (الطعن ١٨٩ سنة ٣٥ ق جلسة ٢٣ /١٩٥٩/١٠ س١٠ ص ٥٩٠) ، (والطعن ٥٢ سنة ٢٥ ق جلسة ١٩٥٩/١١/١٢ س ١٠ ص ٦٤١)
18. تحديد اليوم الذى يعتبر فيه البائع متخلفا عن التوريد وبالتالى ملزما بالتعويض انما يكون باستظهار نية المتعاقدين وما تستخلصه محكمة الموضوع من اوراق الدعوى وظروفها ٠ (الطعن ٦٥٧ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٢ / ١٢/ ٦٧ س ١٨ ص ١٨٦٠)
19. اذا كان الطاعن قد أورد فى مذكرته امام محكمة الأستئناف والمعلنة الى المطعون عليها قوله للطاعن الحق فى حبس العين المبيعة تحت يده مقابل المصروفات التى أنفقها فى اصلاح الاطيان وردمها ٠٠ وكان هذا الدفاع يختلف فى اساسه عن دفاع الذى ابداه الطاعن امام محكمة اول درجة بأنه اتفق مع البائعة على خصم المصروفات التى ينفقها على الاطيان المبيعة من الثمن وقد وردت تلك المحكمة فى حكمها على هذا الدفاع التى ينفقها على الاطيان المبيعة من الثمن وقد وردت تلك المحكمة فى حكمها على هذا الدفاع بما ينفيه ، وكانت المادة ٢٤٦ من القانون المدنى اذا اوردت فى الفقرة الأولى منها القاعدة العامة فى حق الحبس قد نصت بفقرتها الثانية على احدى حالاته البارزة فقالت " يكون ذلك بوجه خاص لحائز الشئ او محرزه إذا هو انفق عليه مصروفات ضرورية او نافعة فإن له ان يمتنع عن ردهذاالشئ حتى يستوفى ما هو مستحق له إلا أن يكون الألتزام بالرد ناشئا عن عمل غير مشروع " واذ أغفل الحكم المطعون فيه أعمال حكم هذا النص بشأن دفاع الطاعن المشار اليه لبيان مدى انطباقة عليه وما يحق للطاعن حبسه وفقا للقانون مما قد يتغير وجه الرأى فى الدعوى وقضى الحكم بتسليم الاطيان المبيعة السالمطعون عليها الأولى فإنه يكون مشوبا بالقصور (الطعن ٥٠٥ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٠ /٦٨/١٢ س ١٩ ص ١٥٠٤)
20. لئن كانت ملكية العقار المبيع لا تنتقل الى المشترى قبل تسجيل عقد البيع الا ان البائع يلتزم بتسليم المبيع الى المشترى ولو لم يسجل العقد ٠ وبذلك تكون للمشترى ثمره المبيع من تاريخ ابرام البيع ما لم يوجد انفاق يقضى بغير ذلك . (الطعن ٥٣٢ لسنة ٣٤ ق جلسة ٦٩/١/٢٣ س ٢٠ ص ١٥٠)
21. لا يجدى ادعاء الطاعنة (الشركة البائعة) بأن عقد البيع (ومحله ارض اكلها النهر) قد انفسخ لأستحالة تنفيذه بصدور القانون رقم ١٩٢ لسنة ١٩٥٨ فى شأن طرح النهر واكله، لأنه وان كان هذا القانون قد منح تسليم ارض من طرح النهر لأصحاب ارض اكلها النهر ، وقصر التعويض عنها على ما يعادل قيمة الأرض ان ذلك ليس من شأنه ان يحرم المشترى من حقه فى الحصول على مقابل عن هذه الأرض ٠ (الطعن رقم ١٢٣ لسنة ٣٦ق- جلسة ٢٦ / ١٩٧٠/٥ - س ٢١ ص ٩٠٠)
22. عقد البيع غير المسجل ، وان كان لا يترتب عليه نقل ملكية العقار المبيع الى المشترى الا أنه يراد فى ذمة البائع التزاما بتسليم المبيع ويترتب على الوفاء بهذا الألتزام ان يصبح فى حيازة المشترى ، وله ان ينتفع به بجميع وجوه الانتفاع ومنها البناء على سبيل البقاء والقرار٠ (الطعن ٢٤٠ لسنة ٣٦ ق- جلسة ٨/ ٤/ ١٩٧١ س ٢٢ ص ٤٤٣)

٢٣. اذا كانت محكمة الموضوع قد قامت بفحص العينة واجرت مقارنة بينها وبين البضاعة المبيعة فأسفر بحثها عن مطابقة البضاعة للعينة فى خصائصها التى رات ان المتعاقدين قصداها ، فليس فى استظهارها فى هذا المقام وجود اختلاف طفيف بين العينة والبضاعة ما ينفى المطابقة طالما أنها قد انتهت بما لها من سلطة التقدير فى هذا الصدد الى عدم الاعتداد بهذه الفروق باعتبارها فروقا لا يؤبه لها ولا يؤثر وجودها على اعتبار البضاعة مطابقة للعينة٠ (الطعــن رقم ١٦٩ سنة ٢٥ ق جلسة ١٢/ ١٩٥٩/١١ س ١٠ ص ٦٥٩)

٢٤. متى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بفسخ عقد البيع على أساس ان البائع لم يوف التزاماته المترتبة على العقد- حتى وقت الحكم النهائى فى الدعوى ، وكان مجرد عرض البائع استعداده لتسليم العين المبيعة على اساس ان يوقع المشترى على عقد البيع النهائى لا يعد عرضا حقيقيا يقوم مقام الوفاء بالالتزام لأن البائع لم يتبع استعداده للتسليم بطلب تعيين حارس لحفظ العين المبيعة طبقا لما توجبه المادتان ٣٣٩ من القانون المدنى و ٧٩٢ من قانون المرافعات فإن الحكم لا يكون قد خالف القانون٠ (الطعن رقم ١٥٩ لسنة ٢٧ ق جلسة ٨/ ١٩٦٢/١١ س ١٣ ص ٩٩٢)

٢٥. الهلاك المنصوص عليه فى المادة ٤٣٧ من القانون المدنى هو -على ما جرى به قضاء محكمة النقض- زوال الشئ المبيع من الوجود بمقوماته الطبيعية ومن ثم فان استيلاء الأصلاح الزراعى- بعد البيع- على قدر من الاطيان المبيعة لا يعد هلاكا لهذا القدر تجرى عليه احكام الهلاك فى البيع٠(الطعن ٣٧٧ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١/ ٦٦/٢ س ١٧ ص ٢٠٥)

٢٦. تطبيق نص المادة ٤٣٤ من القانونالمدنى فى حالة الادعاء بوجود عجز فى المبيع محله ان يكون البيع قد انعقد على عين معينة مفرزة ذات مقاس او قدر معين ولم يقم البائع بالتسليم على النحو الذى التزم به بان سلم المبيع اقل قدرا مما هو متفق عليه٠(طعن ٣٧٧ لسنة ٣٠ ق- جلسة ٦٦/٢/١ س ١٧ ص ٢٠٥)

٢٧. النص فى المادة ٢٢٠ / ١ من القانون المدنى انه " لا ضرورة لأعذار المدين إذا أصبح تنفيذ الألتزام غير ممكن او غير مجد بفعل المدين ، يدل على انه لا ضرورة لأعذار المدين إذا أصبح تنفيذ الألتزام غير ممكن او غير مجد بفعل المدين، يدل على أنه لا ضرورة لاعذار المدين اذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن او غير مجد بفعل المدين مما مؤداه انه اذا التزم البائع بتسليم المبيع فى ميعاد معين ، وكان موضع اعتبار المتعاقدين - فإن تأخيره فى تنفيذ الألتزام عن الموعد المحدد يستوجب مساءلته قبل المشترى بالتعويض عن الأضرار التى تكون قد لحقت به من جراء هذا التأخير حتى ولو كان التسليم قد تم فيما بعد وذلك لوقوع الأخلال به فى حينه وتحقق الضرر فعلا نتيجة له بما لا يجدى تداركه او جبره التسليم اللاحق وهو ما يضحى معه تنفيذ الالتزام فى شقة المتعلق بالتسليم فى الميعاد المحدد غير ممكن بفعل المدين ، بمالا ضرورة معه لأعذاره٠(الطعن رقم ٢١٩٦ س ٥١ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١١)

٢٨. متى كان المطعون عليها قد أسست دعواها على عقد البيع الأبتدائى الصادر لها،والذى ينقل اليها- ولو لم يكن مشهرا - جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به بما في ذلك طلب نفى حق الارتفاق الذى تدعيه الطاعنه ، فإن الدعوى تكون من الدعاوى المتعلقة باصل الحق، وليست من دعاوى الحيازة ، ويكون قضاء الحكم المطعون فيه بتسليم العين وطرد الطاعنه منها استنادا الى ان العقد العرفى يمنح المشترى الحق فى استلام المبيع لانه من الآثار التى تنشأ عن عقد البيع صحيحا فى القانون ، ولا عبرة بما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه من أنه قضى بتسليم العين رغم سبق القضاء به فى دعوى صحة التعاقد المرفوعه على البائعة طالما ان الطاعنة لم تكن طرفا فيها٠ (الطعن رقم ٥١٣ لسنة ٣٧ ق – جلسـة ١٩٧٢/١/٢٥ س ٢٤ ص ٩٨)

٢٩. لا يجوز للمشترى لقدر مقرز فى العقار الشائع ان يطالب بالتسليم فورا لأن البائع له- الشريك على الشيوع- لم يكن يملك وضع يده على حصة مفرزة قبل حصول القسمة الا برضاء باقى الشركاء جميعا ، ولا يمكن ان يكون للمشترى حقوق اكثر مما كان لسلفه ، هذا الى ما يترتب على القضاء بالتسليم فى هذه الحالة من افراز ، لجزء من المال الشائع بغير الطريق الذى رسمه القانون. (الطعن رقم ٣٤١ لسنة ٣٩ ق- جلسة ١٩٧٤/١٢/٣ س ٢٥ ص ١٣٢٤)

٣٠. يشترط طبقا للمادة ٢٠٣ من القانون المدنى لاجبار المدين البائع على تسليم العين المبيعة الى المشترى ان يكون هذا التسليم ممكنا ، فإذا كانت هذه العين مملوكة للبائع وقت انعقاد البيع ثم تعلقت بها ملكية شخص آخر تعلقا قانونيا استحال الوفاء بهذا الألتزام عينا للمشترى الأول٠ (الطعن رقم ٢٢٦ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٧/ ١٩٧٠/١٢ س ٢١ ص ١٣٥٥)

٣١. يشترط طبقا للمادة ٢٠٣ من القانون المدنى لأجبار المدين البائع على تنفيذ التزامه بتسليم العين المبيعة الى المشترى ان يكون هذا التسليم ممكنا فإذا كانت هذه العين مملوكة للبائع وقت انعقاد البيع ثم تعلقت بها ملكية شخص آخر تعلقا قانونيا استحال الوفاء بهذا الألتزام عينا للمتشرى الأول ٠ (الطعن ٥٢٠٩ لسنة ٥١ ق جلسة ١٦/ ١٩٨٤/١٢ س ٣٥ ص ٢١١١)

٣٢. يشترط فى وضع المبيع تحت تصرف المشترى - ليتحقق به التسليم المنصوص عليه فالمادة ٤٣٥ من القانون المدنى ان يكون بحيث يتمكن المشترى من حيازة المبيع والانتفاع به٠ التسليم المعنوى او الحكمى يقوم مقام التسليم الفعلى٠ (الطعن رقم ٦٣٢ س ٥١ ق جلسة ٢١ / ١٩٨٥/٢)

٣٣. النص فى البند السادس من العقد موضوع النزاع على ان يدخل فى تقدير الثمن٠٠ وبصفة جوهرية فالتعاقد تسليم فريق الطرف الثانى ثلاث شقق خالية بالعقار على الوجه الآتى: أولا - تسلم الشقة رقم ٣ فور هذا التعاقد ويعتبر فريق الطرف الثانى هو صاحب اليد عليها دون غيره دون أى منازعة او معارضه من الفريق الأول ، وفى حالة اخلال فريق الطرف الأول تسليم اى شقة من هذه الشقق الثلاث فيلتزم بتعويض الطرف الثانى ٧٠٠ جنيه عن كل شقة بخلاف حق الطرف الثانى فى اكراه الطرف الاول على تنفيذ ذلك الألتزام بالتسليم مع التعويض " يدل على استحقاق المشترين للأنتفاع بالشقة محل النزاع هو التزام على البائع نحوهما نفاذا لعقد البيع وليس انشاء لعلاقة ايجارية مستقلة عن عقد البيع . (الطعن ٧٠٣ لسنة ٤٩ ق جلسة ٧/ ٣/ ١٩٨٥ س ٣٦ ص ٣٥٨)

٣٤. الالتزام بتسليم المبيع من الالتزامات الاصلية التى تقع على عاتق البائع ولو لم ينص عليه فى العقد ، وهو واجب النفاذ بمجرد تماما العقد ، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك ، كما ان البائع ملزم بتسليم العقار المبيع بحالته التى هو عليها وقت تحرير العقد طبقا لنص المادة ٤٣١ من القانون المدنى، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه برفض الدعوى على سند من ان عقد البيع المسجل المتضمن بيع المطعون ضدهم للطاعنين العقار الكائن به شقتا النزاع قد خلا من رتيب اى التزام على عاتق المطعون ضدهم بتسليم هاتين الشقتين فإنه يكون قد خالف القانون واخطا فى تطبيقه٠ (الطعن ٦١٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٦/ ١٩٨٣/٣ س ٣٥ ص ٨٢٤)

٣٥. اذ كان الطاعن قد اسس دعواه- بطلب طرد واضع اليد علىالعقار مشتراه - على عقدى البيع العرفيين الصادرين له وكان عقد البيع - ولو لم يكن مشهرا - ينقل الى المشترى جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به بما فى ذلك طلب تسليم العين المبيعة وطرد الغاصب منها استنادا الى ان العقد العرفى يمنح المشترى الحق فى استلام المبيع لأنه من الاثار التى تنشأ عن عقد البيع الصحيح واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بقضائه برفض الدعوى تأسيسا على ان الطاعن لم يكتسب ملكية المنزل محل النزاع لعدم شهر عقدى شرائه فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون٠ (الطعن ٤٤٥ لسنة٤٦ ق- جلسة ٢٨/ ١٩٧٩/٥ - س ٣٠ ع٢ ص ٤٦١)

٣٦. النص فى المادة ٤٣١ من القانون المدنى على ان " يلتزم البائع بتسليم المبيع المشترى بالحالة التى كان عليها وقت البيع" يدل على ان محل التزام البائع بتسليم العين المبيعة الى المشترى يتحدد بالمبيع المتفق عليه فى عقد البيع وهو فى الشئ المعين بالذات يكون بحسب اوصافه الأساسية المتفق عليها والتى تميزه عن غيره(كما ان وقوع خطأ مادى فى التسليم فيما يتعلق بماهية المبيع لا يمنع البائع من طلب تسليمه وفقا لما تقضى به المادة ١٢٣ من القانون المدنى٠لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك وفقا لما تقضى به المادة ١٢٣ من القانون المدنى ٠لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك امام محكمة الأستئناف بان الشقة التى تسلمها المطعون ضده الاول بموجب المحضر المؤرخ ٨ من يوليو سنة ١٩٨١ والمطلوب القضاء بصحته ونفاذه هى المقصودة برقم ٨ التى تعاقد الاول على شرائها وليست رقم ٧ التى تعاقد المطعون ضده عليها طبقا للرسم الهندسى الذى اجريت وفقا له عملية القرعة والتعاقد مستدلا على ذلك باقرار الهيئة البائعة له وبما أسفرت عنه المعاينة التى اجراها الخبير المنتدب من ان جميع الشقق فى جميع الادوار التى تعلو شقة النزاع او تقع تحتها تحمل رقم ٨ وسلمت الى من تعاقدوا علىالشقة رقم ٨ او الى ما جاء بكتاب الشركة العامة للأنشاءات القائمة على التنفيذ والتسليم من ان الشقة التى تسلمها المطعون ضده الاول

رقم ٨ ، واذ انتهى الحكم المطعون فيه الى القضاء بتأييد الحكم الأبتدائى القاضى بصحة ونفاذ محضر التسليم سالف الذكر على سند من ان تغيير قد جرى فى ارقام الوحدات السكنية بعد استلام المطعون ضده الاول لشقة التداعى بارادة هيئة الأوقاف المنفردة ولا يحاج به ، ودون ان يعن الحكم ببحث ماهية العين التى تم تعاقد المطعون ضده الاول على شرائها من المطعون ضده الثانى وما اذا كان التسليم الذى تم يتفق مع التحديد المتفق عليه فى العقد ام لا ودفاع الطاعن من ان خطأ ماديا وقع فى تسليم المبيع بموجب المحضر المقضى بصحته ونفاذه وطلبت الهيئة البائعة تصحيحه ، مع ان من شأن بحثه ان يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فان الحكم المطعون فيه يكون قد جاء قاصر التسبيب معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب٠(الطعن رقم ١٧٣٧ لسنة٥٧ ق- جلسة ١٢ / ١٩٩/٤)

٣٧. مؤدى نص المادة ٤٣٥ من القانون المدنى- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- ان تسليم المبيع يتم بوضعه تحت تصرف المشترى بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به بغير حائل مع اعلام المشترى ان المبيع وضع تحت تصرفه ولم يشترط المشرع التسليم الفعلى بل افترض تمام التسليم متى توافر عنصراه ولم يستول المشترى على المبيع استيلاء ماديا ، فإذا تم التسليم على هذا الوجه انقضى التزام البائع به وبرئت ذمته منه .(الطعن ٣٥٣٩ لسنة ٥٨ ق- جلسة ١٩/ ١٩٩٠/٦)

٣٨. مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى ان عقد البيع ولو لم يكن مسجلا ينقل الى المشترى جميع الحقوق المتعلقة بالبيع والدعاوى المرتبطة به بما فى ذلك طلب تسليم العين المبيعة وطرد الغاصب منها٠ ومطالبته بالريع ٠ واذ التزم الحكم المطعون فيه بهذا النظر وقضى بالزام الطاعن بالريع وطرده من أرض النزاع وتسليمها الىالمطعون ضدهن الثلاث الاوليات فان النعى بهذا السبب يكون على غير اساس٠ (الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ٥٧ ق - جلسة ٢٢/ ١١/ ١٩٩٠) ، (الطعن رقم ١٦٤٦ لسنة ٥٤ ق- جلسة ٢٠/ ٤/ ١٩٨٨)

٣٩. مفاد نص المادة ٤٣٥ من القانون المدنى ان تسليم المبيع يتم وضعه تحت تصرف المشترى يتمكن من حيازته والانتفاع به بغير حائل مع اعلام المشترى ان البيع قد وضع تحت تصرفه ولم يشترط المشرع التسليم الفعلى بل افترض تمام التسليم متى توافر عنصراه ، ولو لم يستول المشترى على المبيع استيلاء ماديا فيكفى لتمام التسليم مجرد تغيير النية سواء باتفاق او بتصرف قانونى مجرد كأن يظل البائع حائزا المبيع باعتباره مستأجرا ويعتبر التسليم فى هذه حكميا او معنويا ، كان ذلك وكان الحكم الأبتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد استخلص سائغا الادلةالمطروحة عليه ان مورث المطعون عليهم ومن بعده ورثته يضعون اليد بصفتهم مستأجرين للأطيان التى اشتراها الطاعن وهو ما كان مطروحا على المحكمة مما يوجب ان تقول كلمتها فيه واذ قضى باجابة الطاعن الى تسليمه الاطيان المباعة على ان يكون التسليم حكميا فإنه يكون وافق صحيح القانون٠ (الطعن ١٧٤٧ لسنة ٥٨ ق جلسة ٢٠ /١٩٩١/١)

٤٠. التسليم اثر من آثار عقد البيع باعتباره التزاما يقع على عاتق البائع سجل العقد او لم يسجل ما لم يكن التسليم غير ممكن لتعلق ملكية العين المبيعة لشخص آخر ، فإذا أنتهى الحكم الأبتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه الى القضاء بالتسليم كأثر من آثار عقد البيع ٠ ومن ثم فلا مجال بعد ذلك لأعمال احكام تزاحم المشترين بعقود مسجلة طالما لا ترد على محل واحد ويكون ما جاء بالحكم المطعون فيه من المفاضلة بين العقدين غير لازم لقضائه ، اذ يستقيم الحكم بدون -وهو لا يعدو ان يكون دعامة ناقلة ولمحكمة النقض ان تصحح ما شابها من خطأ. (الطعن ٢٤٩٨ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩١/٧/١٧)

٤١. اذا كان الثابت من الاوراق ان الطاعن اشترى عين النزاع من مورث المطعون ضدها الثانية بموجب عقد البيع العرفى المؤرخ ١٩٧٢/١٠/٢ المقضى بصحته ونفاذه فى الدعوى رقم ١٢١٥ لسنة ١٩٧٦ مدنى ٠٠٠ واثبت خبير الدعوى رقم ١٠٠١ لسنة ١٩٧٩ مدنى ٠٠ انه وضع يده على العقار منذ عقد شرائه سالف الذكر بما مفاده انتقال الحيازة القانونية لهذا العقار اليه، واذ استند المطعون ضده الأول فى طلب تسليمه العقار الى الاقرار العرفى المؤرخ ١٩٥٩/١١/٧ الصادر من مورث المطعون ضدها الثانية (البائع للطاعن) والمطعون ضده الثالث والى عقد البيع العرفى المؤرخ ١٧/ ١٩٦٧/٣ الصادر من المطعون ضدها الرابعة ومن ثم يساوى الطرفان فى سند كل منهما ، ومع انتقال الحيازة القانونية للطاعن فأن سبيل المفاضلة فى هذه الحالة ٠ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- بانتقال الملكية فعلا بتسجيل العقد او الأقرار او الحكم الصادر بصحتها ونفاذهما او التأشير على هامش تسجيل

الصحيفة ، فإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بقضائه بالتسليم للمطعون ضده الاول على سند من القول بان التسليم اثر من اثار حق الملكية بالنسبة للاقرار المؤرخ ١٩٥٩/١١/٧ والتزام يقع على عاتق المطعون ضدها الرابعة بموجب العقد المؤرخ ١٩٦٧/٣/١٧ دون ان تنتقل الملكية له بأيهما فانه يكون فاسد الأستدلال وقد جره ذلك الى الخطأ فى تطبيق القانون. (الطعن ٨٠١ لسنة ٥٣ ق - جلسة ٢٠/ ١٩٨٤/٥ س ٣٥ ص ١٣٧٠)

٤٢. النص فى المادة ٤٣١ من القانون المدنى على ان " يلتزم البائع بتسليم المبيع المشترى بالحالة التى كان عليها وقت البيع ، يدل على ان محل التزام البائع بتسليم العين المبيعة التى كان عليها وقت البيع ، وهو فى الشئ المعين بالذات يكون بحسب اوصافه الأساسية المتفق عليها والتى تميزه عن غيره ، كما ان وقوع خطأ مادى فى التسليم فيما يتعلق بماهية المبيع لا يمنع البائع من طلب تصحيحه وفقا لما تقضى به المادة ١٢٣ من القانون المدنى. لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك امام محكمة الاستئناف بان الشقة التى تسلمها المطعون ضده الاول بموجب المحضر المؤرخ ٨ من يوليو سنة ١٩٨١ والمطلوب القضاء بصحته ونفاذه هى المقصودة برقم ٨ والتى تعاقد الأول على شرائها وليست رقم ٧ التى تعاقد المطعون ضده عليها طبقا للرسم الهندسى الذى أجريت وفقا له عملية القرعة والتعاقد مستدلا على ذلك بإقرار الهيئة البائعة له وبما أسفرت عنه المعاينة التى أجراها الخبير المنتدب من ان جميع الشقق فى جميع الادوارالتى تعلو شقة النزاع او تقع تحتها العامة للأنشاءات القائمة على التنفيذ والتسليم من ان الشقة التى تسلمها المطعون ضده الاول رقم ٨ ، اذ انتهى الحكم المطعون فيه الى القضاء بتأييد الحكم الأبتدائى القاضى بصحة ونفاذ محضر التسليم سالف الذكر على سند من ان تغييرا قد جرى فى أرقام الوحدات السكنية بعد استلام المطعون ضده الاول لشقةالتداعى بارادة هيئة الاوقاف المنفردة ولا يحاج به ، ودون ان يعن الحكم ببحث ماهية العين التى تم تعاقد المطعون ضده الاول على شرائها من المطعون ضده الثانى وما اذا كان التسليم الذى تم يتفق مع التحديد المتفق عليه فى العقد ام لا ودفاع الطاعن من ان خطأ ماديا وقع فى تسليم المبيع بموجب المحضر المقضى بصحته ونفاذه وطلبت الهيئة البائعة تصحيحه ، مع ان من شأن بحثه ان يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فان الحكم المطعون فيه يكون قد جاء قاصر التسبيب معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون.(الطعن ١٧٣٧ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٠/١/١٢)

٤٣. قاعدة الهلاك على المالك انما تقوم اذا حصل الهلاك بقوة قاهرة اما اذا نسب الى البائع تقصير فإنه يكون مسئولا عن نتيجة تقصيره.(الطعنان رقما ٣٧٩ ، ٣٨٢ س ٢٢ ق جلسة ٢٨/ ٦/ ١٩٥٦ س ٧ ص ٧٦٧)

٤٤. متى كان النزاع قد دار بين الطرفين امام محكمة الموضوع على أمر واحد هو مقدار كمية الحديد التى تم عليها التعاقد ولم يتمسك المشترى صراحة لدى تلك المحكمة بالمطالبة بقيمة العجز الذى يدعيه فإنه لا يكون هناك محل لأثارة الجدل بشأنه أمام محكمة النقض. (الطعن رقم ٢٣١ من ٢٣ ق جلسة ١٦/ ٥٤ / ١٩٥٧ س ٨ ص ٤٧٩)

٤٥. التعهد بالتوريد ليس عقدا قائما بذاته ولكنه يكون التزاما يتضمنه عقد آخر من العقود المبينة فى القانون كعقد البيع وفيه يتعهد البائع بتسليم المبيع(أو بتوريده) فى المكان والزمان المتفق عليهما فى العقد. (الطعن رقم ٢٢٠ سنة ٢٣ ق جلسة ٢٧/ ٦/ ١٩٥٧ س ٨ ص ٦٤٣)

٤٦. متى كانت محكمة الموضوع اذ عرضت فى اسباب الحكم لبحث مدى قيام كل من الطرفين بالتزامات عقد البيع بدأت بحث التزام البائع بالتسليم وانتهت الىانه عرض على المشترى المبيع عرضا حقيقيا ونفت عنه شبهة التقصير فى الوفاء بهذا الالتزام ثم عرضت لألتزام المشترى بدفع الثمن فسجلت عليه تخلفه عن الوفاء بهذا الألتزام المقابل على الرغم من عرض المبيع عليه عرضا حقيقيا ، فإنه يكون غير منتج النعى على الحكم بأنه يجب الوفاء بالألتزامين فى وقت واحد ويكون غير صحيح القول بان محكمة الموضوع رتبت على تقصير المشترى فى الوفاء بالتزامه اعفاء البائع من الوفاء بالتزامه المقابل. (الطعن رقم ٩٥ سنة ٢٤ ق جلسة ١٩٥٨/٣/١٣ س ٩ ص ٢٠٤)

٤٧. إذا كان الثابت ان زيد أباح لعمرو فى عقد البيع الصادر منه اليه حق تحويله الى الغير بدون موافقته ، وان بكرا اعتمد فى طلب تسليمه العين موضوع الدعوى على أنه اشتراها من عمرو وعلى ان زيدا تعهد فى العقد الصادر منه الى عمرو بتسليمه العين ثم لم يف بهذا التعهد ، وقضت المحكمة بتسليم العين الى بكر ، فإنه لا تكون قد خالفت القانون ، ذلك بأن عقد البيع ينقل الىالمشترى جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به ومنها

حق البائع له فى تسلم المبيع من البائع السابق ، وهذا الأثر يترتب على عقد البيع حتى ولو لم يكن مسجلا باعتباره من الحقوق الشخصية التى تتولد عنه٠ (جلسة ٢٧/ ١٢/ ١٩٥١ طعن رقم ٧٥ سنة ٢٠ ق)

٤٨. متى كان عقد الايجار منصوصا فيه على ان كل ما يحدثه المستأجر فى الاعيان المؤجرة من اصلاحات او انشاءات يكون ملكا للمؤجر ، ثم باع المؤجر هذه الاعيان ، فكل الحقوق التى كسبها المؤجر قبل المستأجر من هذا العقد تعتبر من ملحقات البيع فتنتقل بحكم القانون المشترى وتبعا لذلك للمشترى حق مطالبة المستأجر بتعويض الضــرر الناتج عن فعله غير المشــروع بتلك الاعيان (جلسة ١٩٥١/١١/٢٢ طعن رقم ١٨٧ سنة ١٩ ق)

٤٩. اذا كان الحكم بإزالة البناء الذى أقامه المدعى عليه فى الأرض التى اشتراها مؤسسا علىان المشترى اذ قبل شراء الأرض مثقلة بحق ارتفاق مطل محكوم به فى مواجهة البائع فقد التزم (التزاما شخصيا) بالامتناع عن التعرض لمن تقرر له حق الارتفاق ، فهذا الحكم يكون موافقا القانون ولا يصح الطعن فيه بمقوله انه اذ اعتبر الحكم الذى قرر حق الارتفاق فى مواجهة البائع حجة على المشترى رغم عدم تسجيله قد خالف نص المادة الثانية من قانون التسجيل٠ (جلسة ١٣/ ١٩٤٩/١ طعن رقم سنة ١٨ سنة ق)٠

٥٠. متى كان الواقع فى الدعوى هو ان الطاعن باع الى المطعون عليه كمية من الصاج المستعمل وفق عينه موجودة تحت يد المشترى ومختومة من الطرفين على ان يتم تسليم الكمية المبيعة فى ظرف اسبوع واحد يبدأ من تاريخ التعاقد والتزم الطاعن فى العقد بأن يسلم المطعون عليه فاتورة الشراء حتى يتسنى له بها الحصول على اذن يسلم المطعون عليه فاتورة الشراء حتى يتسنى له بها الحصول على اذن التصدير واتفق كذلك فالعقد على انه اذا تأخر الطاعن عن التسليم فى ظرف المدة المحددة أو إذا رفض المطعون عليه التسليم يلزم الطرف الآخر بدفع تعويض وكان الحكم إذ قضى بالزام الطاعن بأن يدفع الى المطعون عليه مبلغ التعويض ومقدم الثمن والفوائد القانونية من تاريخ المطالبة الرسمية حتى الوفاء قد أسس قضاءه على أن الطاعن هو الذى نكل عن الوفاء بالتزامه وأن ما أصاب المطعون عليه من ضرر ثابت من خطابات فتح الاعتماد الدالة على أنه تعاقد مع تاجر فى الخارج على أن يورد له كمية الصاج التى اشتراها من الطاعن وكان هذا الأخير قد تمسك بأن العقد لا يلزمه بأن يكون الصاج الذى يسلمه الى المطعون عليه من مخلفات الجيوش المتحالفة وأنه من ذلك كان له أن يسلم الكمية المبيعة من الصاج المحلى وان المطعون عليه إذ استبان ان تصدير الصاج المحلى ممنوع أخذ يراوغ فى تسلم الصاج الذى اعده هو وكان الحكم لم يقطع صراحة فى أن الصاج المتعاقد عليه كان من مخلفات الجيوش المتحالفة وهو امر يدور عليه وجه الفصل فى الدعوى فإنه يكون قد عاره قصور يستوجب نقضه . (جلسة ١٩٥٢/٤/١٩ الطعن رقم ١٠٦ سنة ١٩ق) .

٥١. التعرف على تاريخ تسلم المشترى للمبيع هو من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع متى اقام قضاءه على أسباب سائغة لها معينها فى الأوراق . (الطعن ١١٩٦ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٩٠/٢/١) .

٥٢. وضع المبيع تحت تصرف المشترى الأمر الذى يتحقق به التسليم طبقا لنص المادة ٤٣٥ من القانون المدنى - يشترط فيه أن يكون بحيث يتمكن المشترى من حيازة المبيع والانتفاع به . (الطعن رقم ٤٠ لسنة ٢٥ق جلسة ١٩٥٩/٦/٢٥ س١٠ ص٤٩٩) .

٥٣. تنص المادة ٢٤٠ من التقنين المدنى على أنه " إذا كان البيع بالعينة وجب أن يكون المبيع مطابقا لها ومؤدى ذلك أن يقع على عاتق البائع الالتزام بتسليم شئ مطابق للعينة المتفق عليها ، فإذا لم يف بهذا الالتزام لم يكن له أن يطالب المشترى بأداء المقابل وهو الثمن . (الطعن رقم ٢٢٢ لسنة ٢٥ق جلسة ١٩٥٩/١٠/١٥ س١٠ ص٥٦٧) .

٥٤. تنص المادة ٣٤ من القرار الوزارى رقم ٨١ لسنة ١٩٤٢ الخاص بتنظيم التعامل بالجملة فى سوق البصل بالاسكندرية على أنه " تحصل المزايدة فى كل رسالة بالمكان الذى توجد غيه على اساس العينات التى تستخرج طبقا لأحكام هذا القرار " . ولا يتأدى من ذلك النص أن المبيع وقد أصبح معلوما للمشترى بمعاينته إياه فإنه يمتنع عليه بعد ذلك إدعاء أن البيع كان بيعا بالعينة ذلك أنه وإن كان المشترى يعتر عالما بالمبيع علما كافيا باطلاع على العينة الا أنه يتحتم مطابقة محتويات الرسالة أو الرسائل للعينات المستخرجة منها . فإذا تبين عدم مطابقتها لها كان المشترى فى حل من الوفاء بالتزامه بالثمن . (الطعن رقم ٢٢٢ لسنة ٢٥ق جلسة ١٩٥٩/١٠/١٥ س١٠ ص٥٦٧) .

٥٥. مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلى المشترى من تاريخ ابرام المبيع فيمتلك المشترى الثمرات من وقت تمام العقد وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف يستوى فى بيع العقار أن يكون مسجلا أو غير مسجل . لما كان ذلك فإنه يكون لمورث المطعون ضدهم الثمانية الأول الحق فى تملك ثمرات العقار المذكور منذ تاريخ شرائه له حتى انتقال ملكيته الى الطاعنين ولا يكون للآخرين طلب الزامهم بدفع الريع عن تلك الفترة ، ومن ثمن يكون الحكم المطعون فيه صائبا إذ التزم هذا النظر . (الطعن ١١٩٦ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٠/٢/١) .

٥٦. لما كان من آثار عقد البيع - تطبيق لنص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى ، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تنتقل منفعة المبيع الى المشترى من تاريخ ابرام العقد ، فيكون له حق ملكية الثمرات والثمار فى المنقول والعقار على سواء ما دام المبيع شيئا معينا بالذات - من وقت تمام العقد ، وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرض أو نص مخالف ويستوى فى بيع العقار أن يكون مسجلا او غير مسجل ، لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع الى المشترى ولو لم يسجل العقد . (الطعن ٢٥٣١ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/٦/٢٣) .

٥٧. مؤدى نص المادة ٤٣٥ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تسليم المبيع يتم بوضعه تحت تصرف المشترى بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به بغير حائل مع اعلام المشترى أن المبيع قد وضع تحت تصرفه ولم يشترط المشرع التسليم الفعلى ، بل افترض تمام التسليم متى توافر عنصراه ولو التزام البائع له وبرئت ذمته منه - لما كان ذلك وكانت الجهتان الطاعنتان قد تمسكا بسبق تنفيذهما التزامهما بتسليم الأطيان المبيعة الى المطعون ضده واخطرتا المستأجرين بالوفاء بالأجرة اليه ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم المستأنف على قوله " أن الجهة المستأنفة قد وأوفت بالتزامها بتسليم المبيع الى المستأنف عليه - المطعون ضده - بموجب محضر تسليم مؤرخ ١٩٦٣/٧/٣١ إلا أنه لا يضير تلك الجهة مطالبة المستأنف عليه بصدور حكم التسليم طالما أنه لم يطلب التسليم بغير الحالة التى تم الاتفاق عليها عند التعاقد " . وكان مؤدى ذلك أن الحكم المطعون فيه جعل للمشترى الحق فى مطالبة البائع بتسليم المبيع بالرغم من انقضاء هذا الالتزام وبراءة ذمة البائع منه فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه . (الطعن ١٤٢٥ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٩) .

٥٨. يلتزم البائع - وعلى ما جرى به نص المادة ٤٣١ من القانون المدنى - بتسليم المبيع للمشترى بالحالة التى كان عليها وقت و البيع ويظل التزامه بالتسليم قائما ما دام عقد البيع ويجرى تنفيذه عينا متى كان ممكنا . (الطعن رقم ١٥٩٦ س ٥٠ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٤) .

٥٩. أن مخالفة قرار اعتماد التجزئة لقوانين المبانى وقيود المبانى وصيرورة مبانى الطاعن - البائع - المقامة من قبل البيع على الأرض المجاورة مخالف ذلك لتلك القوانين نتيجة تسليم الأرض المباعة الى المطعون ضده - المشترى - وبفرض صحة ذلك - لا تنال من سلامة عقد البيع ولا تتيح للطاعن التحلل من التزامه بتسليم المبيع كاملا ، إذ يظل تنفيذ هذا الالتزام عينيا ممكنا . (الطعن رقم ١٥٩٦س ٥٠ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٤) .

ضمـــان التعـــرض

تنص المادة ٣٣٩ من القانون المدنى على أنه " يضمن البائع عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله هو أو من فعل الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله هو أو فعل أجنبى يكون له وقت البيع حق على المبيع يحتج به على المشترى ويكون البائع ملزما بالضمان ولو كان الأجنبى قد يثبت حقه بعد البيع إذا كان هذا الحق قد آل اليه من البائع نفسه "

- المقصود بضمان التعرض :

المقصود بالتعرض كل ما يعكر على المشترى حيازته للمبيع وانتفاعه به سواء كان يهدده نزع الملكية أم لا ، ماذا أدى هذا التعرض إلى سلب المشترى ملكية المبيع كله أو بعضه أو أحد الحقوق العينية المتفرعة من الملكية كالاستعمال والسكتى والانتفاع والارتفاق أعتبر المبيع مستحقا كله أو بعضه وكان البائع مسئولا عن ضمان الاستحقاق بعد أن كان مسئولا عن ضمان التعرض وينشأ الالتزام بضمان التعرض من كل بيع حتى استوفى أركان انعقاده وشروط صحته وسواء كان قد سجل أو لم يسجل وسواء كان قد تم بالمزاد أو بالممارسة . (مرقص بند ١٩٩) .

أنـــــواع التعــرض

أولا : التعرض الشخصى من البائع

التزام البائع بضمان تعرضه الشخصى يشمل كل فعل يصدر من البائع ويؤدى إلى حرمان المشترى من كل أو بعض السلطات التى يخولها الحق المبيع بحسب الحالة التى كان عليها وقت البيع وما انصرفت إليه إرادة المتعاقدين ويتعارض مع التزام البائع بنقل الحق . (منصور بند ٨٠) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : عقد البيع سواء كان مسجلا أو غير مسجل يلزم البائع بأن يمكن المشترى من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة أمام عدم تسجيل المشترى عقد شرائه فلا يترتب عليه سقوط حقه فى الضمان لأن التزام البائع به هو من الالتزامات الشخصية التى تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعقاده والتى ستنتقل من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشترى فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المدة الطويلة المكتسبة للملكية . (١٦ - ٤ - ٧٠م - ٢١ - ٦٥٨ - ١٦ - ٤ - ١٩٧٠ م نقض م - ٢٠ - ٢٠ - ١٢٨) وبأنه " عقد البيع عقد تبادلى ينشئ بين طرفيه التزامات متقابلة ، وقد أوجبت المادة ٤٣٩ من القانون المدنى على البائع أن يمتنع عن كل تعرض من جانبه للمشترى فى حيازته للمبيع سواء كان التعرض ماديا أو قانونيا - وهذا الالتزام المستمر الملقى على عاتق البائع يقابله التزام المشترى بأداء الثمن ، وقد خولت المادة ٤٥٧ من اقلانون المدنى فى فقرتها الثانية المشترى حق حبس الثمن حتى يمتنع التعرض . (١٩٥٩/١٢/١٧ - م نقض م - ١٠ - ٨١٠) .

ثانيا : التعرض المادى

التعرض المادى هو الذى لا يستند فيه البائع إلى الادعاء بحق قبل المشترى يخوله القيام بما أتاه وهو قد يكون مباشرا يقوم على أعمال مادية محضة من البائع كما لو اغتصب العين المبيعة من المشترى بعد استلام الأخير لها بموجب العقد ، أو كما لو عمد بائع المتجر إلى الاحتفاظ بالعملاء أو استردادهم عن طريق فتح محل منافس مجاور . وقد يكون التعرض المادى غير مباشر بأن يقوم على تصرف قانونى كل يبيع العقار مرة أخرى إلى مشتر آخر يسبق إلى التسجيل وينتزع العقار من المشترى الأول فإن نزع المبيع تعرض مادى وقع من الغير ولكن البائع هو الذى تسبب فيه بطريق غير مباشر .

وقد قضت محكمة النقض بأن : ضمان البائع المترتب على بيع المتجر يلزم البائع بعدم التعرض للمشترى فى انتفاعه بالمتجر وبالامتناع عن كل عمل يكون من شأنه الانتقاص من هذا الانتفاع مما يتفرع عنه أن الالتزام بعد فيشتمله ضمان التعرض المادى . (السنهورى بند ٣٣٠ - البدراوى ٢٨٩ - مرقص بند ٢٠٢ - غانم ص١٦٨ - منصور بند ٨٠) .

ثالثا : التعرض القانونى

والتعرض القانونى من جانب البائع هو كل إدعاء بحق يترتب عليه حرمان المشترى من كل أو بعض مزايا الحق المبيع إذ أن يكون الحق المدعى به مستمد من عقد البيع ذاته أو من القانون بحيث لا يتعارض مع التزامات البائع (منصور بند ٨٠) فالقاعدة أن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض . فيعتبر تعرضا قانونيا من البائع ادعاؤه على المبيع حقا يؤدى إلى نزع المبيع من يد المشترى أو ينطوى على إنكار الحقوق التى اكتسبها بموجب البيع ، سواء كان الحق المدعى به سابقا على البيع كان يرفع على المشترى الذى لم يسجل عقد شرائه دعوى استحقاق استنادا إلى أنه مازال مالكا . أو كان ذلك الحق المدعى به لاحقا للبيع كأن يكون البائع غير مالك للمبيع وقت البيع ثم آلت إليه ملكيته بعد البيع واستند إلى هذه الملكية فى نزع المبيع من يد المشترى .

وقد قضت محكمة النقض بأن : ليس للبائع لعدم تسجيل العقد وتراخى نقل الملكية بسببه أن يدعى لنفسه ملك المبيع على المشترى لأن من يضمن نقل الملكية لغيره ، لا يجوز أن يدعيها لنفسه (١٩٧٣/٥/٩ - م نقض م - ٢٤ - ٧٢٥) . وبأن " للبائع بعقد لم يشهر الحق فى طلب تثبيت ملكيته إلى العقار المبيع ضد من ينازعه فيه ، عدا المشترى الذى يلتزم البائع بعدم التعرض له بمقتضى لضمان الذى يتولد من عقد البيع ولو لم يكن مشهرا" (١٩٥٨/١٢/١٨ - م نقض م - ٩ - ٧٧٦) . وبأن " التعرض الشخصى الذى يضمنه البائع فى مفهوم المادة ٤٣٩ من القانون المدنى من (كل عمل يعكر) على المشترى حقه فى حيازة المبيع والانتفاع به ، فلا يدخل فى ذلك ما يبديه البائع فى دعوى صحة التعاقد التى يقيمها عليه المشترى من دفوع أو طلبات يهاجم بها اجراءات الخصومة سواء لعوار فيها أو لسقوطها أو انقضائها بمضى المدة ، إذ لا يعتبر هذا من قبيل التعرض لحقوق المشترى الناشئة عن عقد البيع " . (نقض ١٩٨٠/١/٢١ - الطعن ١٤٥٢ لسنة ٤٨ق) .

- **خصائص إلتزام البائع بضمان تعرضه الشخصى :**

تتمثل هذه الخصائص فى أربع خصائص على الترتيب التالى :

1. **أنه إلتزام غير قابل للتجزئة .**
2. **انه التزام مؤبد .**
3. **إلتزام لا ينقل إلى ذمة الوارث أو الخلف الخاص أو الدائن .**
4. **أنه إلتزام لا يجوز الإعفاء منه .**

وسوف نلقى الضوء على كل عنصر من هذه العناصر على الترتيب التالى :

أولا : إلتزام البائع بضمان تعرضه الشخصى غير قابل للتجزئة :

التزام البائع بضمان تعرضه الشخصى غير قابل للتجزئة حتى ولو كان المبيع قابلا للانقسام . فإذا تعدد البائعون التزم كل منهم بعدم التعرض فى كامل المبيع وليس فى حصته فقط فإذا صدر البيع من شخصين على أنهما يملكان المبيع شيوعا مناصفة ثم اتضح انه مملوك كله لأحدهما فقط امتنع على هذا الأخير أن يسترد من المشترى حصة البائع الآخر . (السنهورى بند ٣٢٢ - غانم ص١٧٠ - منصور بند ٨١ - البدراوى بند ٢٩٣ - مرقص بند ٢٠٥)

ثانيا : إلتزام البائع بضمان تعرضه الشخصى إلتزام مؤبد

المحكمة - أن من أحكام المبيع المنصوص عليها فى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى ، إلتزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه ، وهو إلتزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده ولو لم يشهر ، فيمتنع على البائع أن يتعرض للمشترى لأن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض . وبالتالى يمتنع على البائع دفع دعوى المشترى بصحة ونفاذ عقد البيع ، بالتقادم استنادا إلى مضى أكثر من خمس عشرة سنة على عدم تسجيل العقد أو الحكم بصحته ، لأن ذلك من قبيل المنازعات التى يمتنع على البائع ابداؤها كأثر من آثار التزامه بالضمان إلا إذا توافرت لديه بعد تاريخ المبيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية . (١٩٨٠/٦/١٠ - الطعن ١٢٦٩ لسنة ٤٨ق) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : مقتضى تمسك المشترى فى دعواه - صحة ونفاذ عقد بيع - بقيام العقد صحيحا منتجا لجميع آثاره طوال نظر الدعوى أمام درجتى التقاضى ، أنه قد تمسك بجميع الآثار القانونية الناشئة عن هذا العقد ومن بينها التزام البائع بضمان عدم التعرض وهو التزام لا يسقط عنه وعن ورثته أبدا . (١٩٦٩/١/١٦ - م نقض م - ٢٠ - ١٢٨) . وبأن " من أحكام البيع المقررة فى المادتين ٢٦٦ ، ٣٠٠ من القانون المدنى القديم والمادة ٤٣٩ من القانون القائم التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهذا الالتزام أبدى يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر فيمتنع على البائع ابدا التعرض للمشترى لأن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض وينتقل من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة المكسبة للملكية . ولما كان الدفع من الورثة بسقوط حق المشترى بالتقادم لقعوده عن رفع دعواه بصحة ونفاذ عقد البيع هو من قبيل المنازعة الممتنعة قانونا على ورثة البائع ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول هذا الدفع يكون مخالفا للقانون " . (١٩٦٩/١/١٦ - م نقض م - ٢٠ - ١٢٨) وبأنه " يلتزم البائع بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهذا الالتزام مؤبد يتولد عن عقد البيع ولو لم يكن هذا العقد مشهرا وينتقل من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم - مثله - منازعة المشترى فيما كسبه . من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية . وإذا كان الطاعنون (ورثة البائع) قد دفعوا دعوى ورثة المشترى بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لمورثهم من مورث الطاعنين - بسقوطها بالتقادم لرفعها بعد أكثر من خمس عشرة سنة من تاريخ صدور هذا العقد ، فإن هذا الدفاع بعد من قبيل المنازعة الممتنعة قانونا على الطاعنين بمقتضى التزام مورثهم بالضمان وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد خالف القانون " . (١٩٦٣/٣/٢١ - م نقض - ١٤ - ٣٥٥) .

ثالثا : إلتزام البائع بضمان تعرضه لا ينقل إلى وارث البائع

إلتزام البائع بضمان تعرضه الشخصى لا ينتقل إلى وارث البائع ولكن يبقى فى تركته : وذلك إعمالا للقاعدة العامة فى التشريع المصرى والتى تقضى باستقلال شخصية الوارث عن شخصية المورث ومن ثم فإن ذلك الالتزام باعتباره أحد الالتزامات المالية لا ينتقل من ذمة المورث إلى ذمة الوارث الشخصية لاستقلال هذه الذمة عن ذمة المورث ، ولكنه

ينتقل إلى تركه المورث فيؤول معها إلى الوارث بقدر ما آل إليه من مال لأن أحكام التركات تقوم على أساس الخلافة على المال ووراثته وليس على أساس خلافة الشخص ووراثته . (يراجع فى ذلك الدكتور على الرجال فى رسالته عن حقوق الدائنين فى التركة طبعة ٢ ص١٩ بند ٢٨ ما بعده) . ومن ثم لا يسأل الوارث فى أمواله الخاصة عن ديون والتزامات المورث وإنما تنتقل إليه أموال التركة محملة بما على المورث من التزامات ومن خلال هذا النظر إذا لم يكن الوارث يستند فى تعرضه للبائع إلى حق الإرث فإنه لا يكون ملزم بضمان التعرض . ويظهر أثر هذا التصوير فى الحالة التى يبيع فيها المورث مالا مملوكا للوارث أو انتقلت إليه ملكيته بسبب غير الميراث فإن الوارث يستطيع استرداد المبيع من المشترى دو أن يستطيع الأخير دفع دعواه بضمان التعرض لأن هذا الضمان وأن انتقل مع التركة إلى الوارث إلا أنه لا يلزم بتنفيذه عينيا إلا فيما آل إليه من أموال مع التركة دون أمواله الخاصة ، ومن ثم يقتصر حق المشترى على الرجوع بالتعويض من أموال التركة دون غيرها . (غانم ص١٧٢ – البدراوى بند ٢٩٣ – السنهورى بند ٣٣٢ – منصور بند ٨١) .

- كما لا ينتقل الإلتزام بالضمان إلى الخلف الخاص للبائع أو دائنه :

لا ينتقل الالتزام بالضمان إلى الخلف الخاص للبائع أو دائنه فإذا بادر الموصى له إلى تسجيل الوصية قبل تسجيل المشترى للعين نفسها من الوصى فإن المشترى لا يستطيع الاحتجاج على الموصى له بإلتزام البائع الموصى بالضمان لأن هذا الالتزام لم ينتقل إلى الموصى له إنما ظل دينا فى التركة ويكون للمشترى الرجوع بالتعويض واستيفائه من التركة قبل استيفاء الموصى له للوصية ، كما لا يتعدى الالتزام بالضمان إلى دائن البائع فإذا سجل الدائن تنبيه نزع ملكية عقار مدينه قبل أن يسجل المشترى العقار نفسه من البائع نفسه عقد شرائه فلا يستطيع المشترى أن يحتج على الدائن بضمان البائع . (السنهورى بند ٣٣٢) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذ كان من المقرر قانونا أن البائع يضمن عدم التعرض للمشترى – وخلفه عاما أو خاصا – فى العقار المبيع ، وكان المشترى الذى لم يسجل عقد البيع الصادر له لا يعتبر خاصا ولا يعدو أن يكون دائنا شخصيا لهذا البائع ومن ثم لا يستطيع أن يواجه البائع لبائعه بضمان التعرض إلا استعمالا لحق مدينه بطريق الدعوى غير المباشرة .(١٩٨٠/٤/٣ الطعن رقم ٦٠٠ لسنة ٤٩ق) .

رابعا : لا يجوز الاتفاق على إعفاء البائع من إلتزامه بضمان تعرضه الشخصى :

لا يجوز للبائع التعرض للمشترى ماديا فى حيازته أو انتفاعه أو أن يدعى لنفسه حقا قانونيا يتعارض مع إلتزامه بالضمان . كما يظل مسئولا عن أسباب الاستحقاق التى ترجع لفعله سواء كان السبب سابقا على البيع أو لاحقا له كإبطال سنده لتدليس أو إكراه أو استغلال أو كتقريره حقا على المبيع للغير أو تصرفه فى المبيع إلى آخر سبق إلى اكتساب ملكيته . (البدراوى بند ٣٢٨) .

إلتزام البائع بدفع تعرض الغير

التزام البائع بدفع تعرض الغير هو التزام بعمل يتمثل فى التزام البائع بدفع تعرض الغير للمشترى . وهو التزام بتحقيق غاية وليس التزاما ببذل عناية ولذلك فإنه متى أخفق البائع فى دفع التعرض واستحق المبيع كليا أو جزئيا للمتعرض التزم البائع بأن يعوض المشترى عما اصابه من ضرر . (منصور بند ٨٣ – مرقص ص٣٧٤) . ويشترط فى التعرض الذى يقع من الغير حتى يضمنه البائع أن تتوافر فيه ثلاثة شروط أولها أن يكون التعرض قانونا أن يكون سبب التعرض مما يمكن نسبته إلى البائع ، وثالثها أن يقع التعرض بالفعل .

الشرط الأول : أن يكون تعرض الغير قانونا

أنه وإن كان البائع يضمن كل فعل من شأنه حرمان المشترى من كل أو بعض السلطات أو المزايا التى يخولها له الحق المبيع بحسب الحالة التى كان عليها وقت البيع وبحسب ما انصرفت إليه إرادة المتعاقدين ، إلا أنه إذا كان هذا التعرض من جانب الغير فإنه يجب أن يكون تعرضا قانونيا أى يستند فيه ، التعرض إلى حق يدعيه يحتج به على المشترى . فلا يضمن البائع التعرض المادى الصادر من الغير وهو التعرض الذى يستند إلى مثل ذلك الإدعاء ، سواء كان الفعل الذى وقع به التعرض المادى عملا ماديا بحتا كالغضب أو سواء أخذ صورة التصرف القانونى كأن يؤجر المتعرض العين إلى مستأجر . ولكنه يشترط فى التعرض المادى الذى لا يضمنه البائع أن يكون قد وقع قبل استلام المشترى للمبيع أما إذا كان سابقا على ذلك فإن البائع يلتزم بدفعه حتى يستطيع الوفاء بالتزامه بالتسليم . والتعرض القانونى الذى يضمنه البائع هو التعرض الذى يستند فيه الغير إلى إدعاء حق على المبيع يحتج به على المشترى ، سواء كان هذا الحق عينيا

أصليا كان أو تبعيا كحق ملكية أو انتفاع أو ارتفاق أو رهن أو اختصاص أو امتياز ، أو سواء كان حقا شخصيا كان يدعى استئجاره العين المبيعة بموجب عقد إيجار نافذ فى حق المشترى وفى هذا يختلف التقنين الحالى عن التقنين الملغى الذى كان يقصر ضمان البائع لتعرض الغير على الحالة التى يدعى فيها هذا الأخير حقا عينيا دون حاله ادعائه بحق شخصى . (السنهورى بند ٣٤١ – منصور بند ٨٤ – غانم ص١٧٣ وما بعدها – مرقص بند ٣٠٢ البدراوى ٢٩٧ – الهلالى وزكى بند ٣٤٣ – مرسى بندى ١٦٦ ، ١٧٦) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : مجرد التعكير المادى الحاصل من الغير للمشترى فى العين المبيعة لا يدخل بحال فى ضمان البائع حتى ولو كان منصوصا عليه فى العقد . لأن ما يضمنه البائع بصفته هذه هو التعرض أو الاستحقاق المستند إلى سبب أو نزاع قانونى . (١٩٣٧/١١/١٨ – م ق م – ٧٧ – ٣٥٧) .

الشرط الثانى : أن يكون سبب تعرض الغير منسوبا للبائع

إذ تقضى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى بأن يضمن البائع عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه إذا كان التعرض من فعله هو أو من فعل أجنبى يكون له وقت البيع حق على المبيع يحتج به على المشترى فقد أفادت – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أنه يشترط لقيام ضمان البائع أن يكون مصدر الحق العينى هو فعل البائع . (١٩٧٢/٥/١٦ – م نقض م – ٢٣ – ٩٣٣) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : المادة ٣٠٠ من القانون المدنى ٠قديم) فرقت بين ضمان التعرض القانونى الذى يواجه المشترى بناء على حق عينى على المبيع وقت البيع وضمان التعرض الذى يقع بناء على حق عينى لاحق للبيع ، فاشترطت فى الحالة الأخيرة فقط لقيام ضمان البائع أن يكون مصدر الحق العينى هو البائع . أما فى الحالة الأولى فإطلاق نص المادة لا يدع مجالا للشك فى أنه لا يشترط فى وجوب ضمان البائع للتعرض بناء على حق عينى وقت البيع أن يكون من فعل البائع ، بل يصح أن يكون مصدر هذا الحق العينى هو غير البائع متى كان من الجائز قانونا أن يواجه المشترى وقت المبيع بهذا الحق كان يكون مثلا سند التعرض فى تعرضه تملكا بسبب صحيح أو تملكا بمضى المدة الطويلة توافرت شروط أيهما وقت البيع أو رهنا سابقا على البيع مرتبا من غير البائع المالك فى الحالة التى وردت بشأنها المادة ٧٩ من القانون المدنى (القديم) فإذا كان الثابت أن العقود التى تلقى بها بعض المتعرضين حقوقهم لاحقة للبيع الصادر إلى المتعرض له ولكن سندهم فى الملك يرجع إلى ما قبل البيع له فإنه يكون من المتعين على المحكمة ألا تقف عند تاريخ عقود المتعرضين بل يكون عليها أن تستبين هل لأسلاف هؤلاء المتتعرضين حق يجوزان أن يواجه به المشترى وقت البيع . ولا يحول دون هذا أن يكون سلف المتعرضين قد تملكوا بعض العين بناء على اجراءات نزع الملكية وفاء للأموال الأميرية التى وجهت إلى غير البائع ومورثه وتملكوا بعضا آخر بحكم مرسى مزاد كان نتيجة ترتيب رهن من غير مالك ، إذ القاطع فى الأمران يكون للغير وقت البيع حق عينى على المبيع يصح أن يواجه به المشترى . وإذن فالحكم الذى يقرر أن ضمان البائع لا يقوم إلا إذا كان التعرض يستند إلى حق عينى صدر إليه البائع قبل البيع وأنه لا يصح أن يعتد بالتصرفات التى يتمسك بها المتعرضين لأنها لاحقة تاريخا لعقد البيع الصادر إلى المتعرض له ولأن نزع ملكية بعض المبيع لم يكن موجها إلى البائع ولا ورثة والده – هذا الحكم يكون مخالفا للقانون . (١٩٤٩/٣/٣١ – م ق م – ٧٣ – ٣٥٦) .

الشرط الثالث : أن يكون التعرض حالا

لا يوجد فيما ورد بالقانون من نصوص فى صدد حق الضمان المقرر للمشترى على البائع ما يحدد وقت نشوء هذا الحق أهو وقت عقد البيع أم وقت عقد البيع أم وقت التعرض الفعلى ، فإن المادتين ٢٦٦ ، ٣٠٠ من القانون المدنى قد نصتا على إلزام البائع بأن يمكن المشترى من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة ، والمادة ٣٠٤ توجب على البائع إذا حصل تعرض للمشترى أن يرد إليه الثمن مع التضمينات . أما النصوص الأخرى فلا تتضمن سوى الأحكام التى تراعى فى تعيين الثمن وتقدير التضمينات وإذن ففقه القانون هو الذى يرجع إليه فى تحديد هذا الوقت وإذ كانت الحقوق لا تكون موجودة إلا من الوقت الذى فيه يمكن قانونا المطالبة بها فإن حق الضمان لا ينشأ إلا من وقت منازعة الغير للمشترى فى المبيع ولهذا تواضع الفقه على أن مجرد خشية المشترى تعرض الغير أو علمه بوجود حق الغير على المبيع لا يخوله حق الرجوع على البائع بالضمان مادام لم يحصل له تعرض فعلى وبالتالى لا تبدأ مدة التقادم فى دعوى الضمان إلا من وقت هذا النعرض . (١٩٤٠/١٢/١٥ – م ق م – ٧١ – ٣٥٦) . وبأن " حق الضمان لا ينشا إلا من وقت منازعة الغير للمشترى فى حيازته للمبيع انتفاعه به ، منازعة مبنية على دعوى حق عينى على المبيع . أما مجرد اكتشاف وجود حق رهن على العين المبيعة دون حصول معارضة من صاحب الرهن للمشترى ومع احتمال حصول تلك المعارضة فى المستقبل ، فلا يبيح قانونا للمشترى رفع دعوى الضمان ، لجواز عدم حصول التعرض فيما بعد من صاحب حق الرهن " . (١٩٣٢/٣/٣ – م ق م – ٧٢ – ٣٥٦) .

- **البيع الذى ينشئ ضمان التعرض الصادر من الغير :**

ينشأ ضمان التعرض الصادر من الغير من كل بيع تماما كما هو الحال فى ضمان التعرض الصادر من البائع ويستوى فى ذلك البيع العادى الذى يتم مباشرة بين البائع والمشترى أو البيع بطريق المزاد ولو كان بيعا قضائيا او اداريا .

- **ما يترتب على قيام ضمان التعرض الصادر من الغير :**

متى قام ضمان البائع للترض الصادر من الغير بتوافر شرطه فإن البائع وقد تحقق التزامه بضمان التعرض يجب عليه ان ينفذ هذا الالتزام تنفيذا عينيا بأن يجعل الغير الذى ترض للمشترى مدعيا بحق على المبيع يكف عن تعرضه وينزل عن ادعائه بهذا الحق . فاذا عجز عن التنفيذ العينة بأن تحقق للمدعى ما يدعيه وقضى له بالحق المدعى به فقد وجب على البائع ان ينفذ التزامه بالضمان عن طريق التعويض فيعوض المشترى عما اصابه من الضرر باستحقاق المبيع من يده طبقا للقواعد التى قررها القانون وهذا هو ضمان الاستحقاق فالضمان اذن يتم عن طريقين :

1. **التنفيذ العينى أو ضمان التعرض بطريق التدخل .**
2. **التنفيذ بطريق التعويض أو ضمان الاستحقاق .**

سنتناول فى بحثنا هذا الطريق الأول لأنه هو الذى يدخل فى نطاق دعوى صحة التعاقد .

التنفــيذ العينــى

- تنص المادة ٤٤٠ من القانون المدنى على أنه :

١. إذا رفعت على المشترى دعوى باسحقاق المبيع واخطر بها البائع كان على البائع بحسب الأحوال وفقا لقانون المرافعات ان يتدخل فى الدعوى الى جانب المشترى أو أن يحل فيها محله .
٢. فإذا تم الاخطار فى الوقت الملائم ولم يتدخل البائع فى الدعوى وجب عليه الضمان الا إذا اثبت ان الحكم الصادر فى الدعوى كان نتيجة لتدليس من المشترى أو لخطأ جسيم منه .
٣. وإذا لم يخطر المشترى البائع بالدعوى فى الوقت الملائم وصدر عليه حكم حاز قوة الأمر المقضى ، فقد حقه فى الرجوع بالضمان إذا اثبت البائع أن تدخله فى الدعوى كان يؤدى الى رفض دعوى الاستحقاق .

كما تنص المادة ٤٤١ مدنى أنه " يثبت حق المشترى فى الضمان ولو اعترف وهو حسن النية للأجنبى بحقه أو تصالح معه على هذا الحق دون ان ينتظر فى ذلك صدور حكم قضائى متى كان قد اخطر البائع بالدعوى فى الوقت الملائم ودعاه الى ان يحل محله فيها فلم يفعل ، كل ذلك ما لم يثبت البائع ان الاجنبى لم يكن على حق فى دعواه " .

وتفترض هذه النصوص أن الغير قد تعرض للمشترى فعلا وكان تعرضه فى صورة دعوى استحقاق برفعها المشترى كما هو الوضع الغالب وفى هذه الدعوى فيدعى الغير ملكية كل المبيع أو بعضه أو يدعى حقا على المبيع كحق فيدعى الغير ملكية كل المبيع أو بعضه أو يدعى حقا على المبيع كحق رهن أو حق انتفاع أو حق ارتفاق أو حق ايجار أو غير ذلك من الحقوق أو ينكر فيها حقا للمبيع كحق ارتفاق مثلا ، فعند ذلك يتحقق التزام بالبائع بضمان تعرض الغير – ويبدأ بتنفيذ التزامه تنفيذا عينيا - - وذلك بأن يتدخل فى دعوى الاستحقاق الى جانب المشترى أو ليحل محله فى هذه الدعوى ويدفع ادعاء الغير بجميع الوسائل القانونية التى يملكها حتى يستصدر حكمها برفض الدعوى . وعند ذلك يكون قد نفذ التزامه بضمان التعرض باستصدار حكم برفض الدعوى وهذا هو تنفيذ الالتزام بضمان التعرض عينيا ، فان لم يتدخل أو تدخل ولو ينجح فى استصدار حكم برفض الدعوى وجب عليه تنفيذ التزامه بطريق التعويض .

وقد لا يلجأ الغير لدعوى مستقلة برفعها باستحقاق المبيع بل يتدخل فى الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد شرائه للمبيع طالبا رفض الدعوى مدعيا ان له حقوقا على المبيع تتعارض مع حقوق المشترى الثابتة فى العقد . وهنا يجب على البائع أن يقدم من جانبه وسائل الدفاع الكافية لرفض ادعائه حتى لا يحكم برفض دعوى صحة التعاقد اذا ما اثبت الغير ادعاءه ، إذ أن رفض دعوى صحة التعاقد بسبب وجود حقوق للغير على المبيع تتعارض مع حقوق المشترى الثابتة فى عقد البيع يكون بمثابة وجود حقوق للغير على المبيع تتعارض مع حقوق المشترى الثابتة فى عقد البيع يكون بمثابة استحقاق كلى أو جزئى للمبيع من تحت يد المشترى . هذا من ناحية التعرض الصادر من الغير . أما التعرض الصادر من البائع نفسه أو ورثته فإنه يمتنع عليه كما يمتنع على ورثته من بعده دفع دعوى صحة التعاقد بأى دفع أو دفاع يتعارض مع التزامه الناتجة من عقد البيع ويترتب عليه الا يحكم للمشترى بصحة ونفاذ عقد شرائه كله أو بعضه . وسنتناول ذلك بالتفصيل عند بحث الدفوع فى دعوى صحة التعاقد . (يراجع فى كل هذه السنهورى المرجع السابق الجزء الرابع ص٨٧٨ وما بعدها المستشار محمود الخضيرى المرجع السابق ص٢٥٩ وما بعدها والبدراوى ص٢٠١ وما بعدها والدكتور سليمان مرقص ص٣٦١ وما بعدها المرجع السابق) .

أهم أحكام النقض فى عدم التعرض

١. التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وفقا للمادة ٤٣٩ من القانون المدنى التزام ابدى يتولد من عقد البيع ولو لم يشهر فيمتنع على البائع التعرض للمشترى لأن من وجب عليه الضمان يحرم عليه التعرض . وينتقل هذا الالتزام من البائع الى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشترى فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع الا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المسبة ومن ثم فإن دفع وارث البائع بعدم تسجيل عقد المشترى وبسقوط حقوق الأخير المتولدة عن عقد البيع بالتقادم وطلب الوارث تثبت ملكيته لبعض العقار المبيع انما هو من قبيل المنازعة المتعلقة عليه قانونا بمقتضى التزام مورثه بالضمان . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٦/١/١٣ لسنة ١٧ عدد اول ص١٢٣) .
٢. من المقرر أن من أحكام البيع المنصوص عليها فى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع او منازعته فيه – وهو التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده ولو لم يشهر

فيمتنع على البائع ان يتعرض للمشترى لأن من وجب عليه التعرض - وبالتالى يمتنع على البائع دفع دعوى المشترى بصحة ونفاذ عقد البيع بالتقادم استنادا الى مضى اكثر من خمس عشرة سنة على عدم تسجيل العقد أو الحكم بصحته لأن ذلك من قبيل المنازعات التى يمتنع على البيع ابداؤها كأثر من آثار التزامه بالضمان الا اذا توافرت لديه بعد تاريخ البيع وضع يد على العين المبيعـة المدة الطويلة المكسبة للملكية . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/٦/١٠ لسنة ٣٠ عدد ثان ص١٧٢٦) .

٣. من أحكام البيع المقررة فى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى التزام البائع بأن يمكن المشترى من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة سواء كان عقد البيع مسجلا أم غير مسجل بحيث لا يترتب على عدم تسجيل المشترى عقد شرائه سقوط حقه فى الضمان لأن التزام البائع به هو من الالتزامات الشخصية التى تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعقاده ويتعين على البائع تنفيذ هذا الالتزام تنفيا عينيا بأن يدفع ادعاء الغير بجميع الوسائل القانونية التى يملكها حتى يكف عن تعرضه للمشترى فإذا لم ينجح البائع فى ذلك وجب عليه تنفيذ التزامه بالضمان عن طريق التعويض وينتقل هذا الالتزام من البائع الى ورثته . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٥/٤/٢٩ لسنة ٢٦ عدد أول ص٨٤٤) .

٤. متى انتقلت الملكية من البائع الى ورثة المشترى من تاريخ تسجيل الحكم الصادر لصالحهم بصحة ونفاذ عقد البيع فإن هذه الملكية لا تسقط ابدا عن المالك كما أن دعوى الاستحقاق التى تحميها لا يرد عليها التقادم المسقط وللمالك ان يرفعها ضد أى شخص لاسترداد ملكيته مهما طال عهد انقطاع صلته بهذا الملك - وينبنى على ذلك أنه اذا طالب المشترى الذى انتقلت اليه ملكية المبيع باسترداد المبيع فلا يجوز دفع هذه الدعوى بالتقادم لمضى اكثر من خمس عشرة سنة دون المطالبة لالملكية . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٣/٣/٢٨ لسنة ١٤ عدد أول ص٣٩٨) .

٥. من أحكام البيع المقررة بالمادة ٤٣٩ مدنى التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهذا الالتزام ابدى يتولد من عقد البيع ولو لم يشهر فيمتنع عليه التعرض للمشترى لأن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض وينتقل هذا الالتزام من البائع الى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشترى فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع الا اذا توافرت لديهم او لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المادة المكسبة للملكية - ولما كان الدفع من الورثة بسقوط حق المشترى بالتقادم لقعوده عن رفع دعواه بصحة ونفاذ عقد البيع هو من قبيل المنازعة قانونا على ورثة البائع - فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بقبول هذا الدفع يكون مخالفا للقانون . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٩/١/١٦ لسنة ٢٠ عدد اول ص١٢٨) .

٦. لما كان من أحكام المبيع المقررة بنص المادة ٤٣٩ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه - وهو التزام ابدى يتولد من عقد البيع ولو لم يشهر ، فيمتنع على البائع ابدا التعرض للمشترى لأن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض ، وينتقل هذا الالتزام من البائع الى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشترى فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع الا اذا توافرت لديهم بعد البيع شروط وضع اليد على العقار المبيع المدة الطويلة المكسبة للملكية - وبالتالى يمتنع عليهم دفع دعوى صحة ونفاذ العقد والتسليم بالتقادم المسقط ، لأن ذلك يعتبر من قبيل المنازعات التى تمتنع عليهم قانونا بمقتضى التزامهم الأبدى بالضمان ، كما يمتنع للسبب ذاته دفع تلك الدعوى بالتقادم المكسب طالما لم يتم التنفيذ العينى الالتزامهم بنقل الملكية والتسليم ، لأن هذا الدفع يكون فى حقيقته عندئذ دفعا بالتقادم المسقط ومن يضمن نقل الملكية لغيره لا يجوز له أن يدعيها لنفسه ومن ثم فان استمرا البائع فى وضع يده على العقار المبيع مهما طالت مدته لا يصلح لأن يكون سببا للادعاء فى مواجهة المشرى بتملك المبيع بالتقادم المكسب ولا يعتد فى حساب التقادم الا بمدته التالية لذلك التنفيذ العينى بشقيه . (نقض مدنى جلسة ٢٤ لسنة ١٩٨٨ طعن رقم ٥٤/١٥٤٢ق) .

٧. من أحكام البيع المقررة فى المادتين ٤٣٩ ، ٤٤٦ من القانون المدنى أن البائع يلتزم بضمان التعرض القانونى - الذى يحتج به الغير على المشترى بناء على حق عينى أو شخصى له على المبيع وقت البيع - سواء كان مصدر هذا الحق هو فهل البائع نفسه أو فعل الغير ، وسواء كان المشترى يعلم وقتئذ سبب الاستحقاق أو لا يعلم ، ما لم يتفق المتبايعان على اسقاط هذا الالتزام صراحة أو يستخلص أو لا يعلم ، ما لم يتفق المتبايعان على اسقاط هذا الالتزام صراحة او يستخلص هذا الاتفاق من ظروف تكون قاطعة فى الدلالة عليه ، لما كان ذلك وكان الواقع الثابت فى الدعوى أن هيئة الصرف الصحى تعرضت للطاعنين بما منعهم من الانتفاع بجزء من المبيع مساحته ٦٠ مترا مربعا

وقد اعتمدت للهيئة فى هذا التعرض على قرارى نزع الملكية للمنفعة العامة الصادرين فى عام ١٩٦٥ قبل البيع موضوع الدعوى – واللذين يشملان هذا الجزء ، مما مؤداه ان البائعة باعت العقار محل النزاع محملا بسبب الاستحقاق ، فان مسئوليتها عن الضمان تكون قد تحققت ، ، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واشترط لتحقق الضمان ثبوت خطأ من البائع واتخذ من مجرد شهر قرارى نزع الملكية واثباتهما بسند ملكية البائعين للبائعة دليلا على علم الطاعنين بسبب التهرض والاستحقاق وجعل ذلك بمثابة اعفاء البائعة من الضمان دون ان يستخلص وجود اتفاق على هذا الاعفاء من ظروف تكون قاطعة فى الدلالة عليه فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه وشابه قصور فى التسبيب . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٨/٣/٢٢ طعن رقم ٥٢/١٥٥٧ق) .

٨. إذا كان الأصل أنه لا يجوز للمشترى عند حصول تعرض له فى الانتفاع بالمبيع أو عند استحقاق هذا المبيع أن يرجع على البائع بالتعويضات إذا كان المشترى يعلم وقت المبيع ان يرجع على البائع بالتعويضات إذا كان المشترى يعلم وقت البيع بسبب التعرض أو الاستحقاق – الا ان الالتزام البائع القانونى بالضمان يقبل التعديل باتفاق العاقدين سواء على توسيع نطاقه أو تضييق مداه أو الابراء منه بحسب الغرض الذى يقصد أنه من اتفاقهما – وأنه وان كان اشتراط الضمان فى عقد البيع بالفاظ عامة لا يعتبر تعديلا فى الاحكام التى وضعها القانون لهذا الالتزام – الا انه كان المشترى والبائع كلاهما عالمين وقت التعاقد بسبب التعرض التعرض او الاستحقاق فانه فى هذه الحالة يدل النص على شرط الضمان فى العقد . وهو اصلا لا حاجة اليه – على ان الغرض منه هو تأمين المشترى من الخطر الذى يهدده تامينا لا يكون الا بالتزام البائع بالتضمينات علاوة على الثمن فى حالة استحقاق المبيع . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٤/٧/٧ لسنة ١٥ عدد ثان ص٩٢٠) .

٩. خلافة المشترى للبائع فى الحقوق والواجبات المتولدة من عقد الايجار تحدث بحكم القانون وبتمام البيع – فاذا كان البائع قد اسقط حقه فى طلب ازالة ما على الأرض المؤجرة من مبان فإنه لا يجوز للمشترى باعتباره خلفا للبائع أن يعود الى التمسك بما اسقط السلف حقه فيه اذا ان الخلف لا يكون له من الحقوق اكثر من السلف . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٤/٦/١١ لسنة ١٥ عدد ثان ص٨١٩)

١٠. عقد البيع سواء كان مسجلا أو غير مسجل يلزم البائع بأن يمكن المشترى من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة ، أما عدم تسجيل المشترى عقد شرائه فى يترتب عليه سقوط حقه فى الضمان لأن التزام البائع به هو من الالتزامات الشخصية التى تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعاقده والتى تنتقل من البائع الى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشترى فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع الا اذا توافرت لديهم او لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المدة الطويلة المكسبة للملكية . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٠/٤/١٦ لسنة ٢١ عدد ثان ص٦٥٨) .

١١. اذا كان من المقرر قانونا ان البائع يضمن عدم التعرض للمشترى وخلفه علما أو خاصا فى العقار المبيع وكان المشترى الذى لم يسجل عقد البيع الصادر له لا يعتبر خلفا للبائع ولا يعدو أن يكون دائنا شخصيا لهذا البائع فمن ثم لا يستطيع أن يواجه البائع لبائعة بضمان التعرض الا استعمالا لحق مدينه بطريق الدعوى غير المباشرة . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/٤/٣ لسنة ٣١ عدد أول ص١٠٢٧)

١٢. التعرض الشخصى الذى الذى يضمنه البائع فى مفهوم المادة ٤٣٩ من القانون المدنى هو كل عمل يعكر على المشترى حقه فى حيازة المبيع والانتفاع به فلا يدخل فى ذلك ما يبديه البائع فى دعوى صحة التعاقد التى يقيمها المشترى من دفوع أو طلبات يهاجم بها اجراءات الخصومة سواء لعوارها او سقوطها او انقضائها بمضى المدة – اذ لا يعتبر هذا من قبيل التعرض لحقوق المشترى الناشئة من عقد البيع . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/١/٣١ لسنة ٣١ ص٣٦٦) .

١٣. ليس للبائع لعدم تسجيل العقد وتراخى نقل الملكية بسببه أن يدعى لنفسه ملك المبيع على المشترى لأن من يضمن نقل الملكية لغيره ، لا يجوز له أن يدعيها لنفسه . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٣/٥/٩ لسنة ٢٤ عدد ثان ص٧٢٥) .

١٤. يحق للبائع دفع دعوى صحة التعاقد باستحالة تنفيذه لالتزامه بنقل ملكية العقار المبيع الى المشترى رافع الدعوى نظرا لانتقال الملكية فعلا الى مشتر آخر – و لا يعتبر هذا الدفع فى ذاته تعرضا منه لواقع الدعوى وانما هو تقرير لحقيقة واقعة لا مناص من انتاج اثرها القانونى بغض النظر عن جواز اعتبار البيع الثانى تعرضا من البائع للمشترى اثلانى . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/١/٣١ لسنة ٣١ ص٣٣٦)

١٥. أن نص المادة ٤٣٩ من القانون المدنى بأن يضمن البائع عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه إذا كان التعرض من فعله هو أو من فعل أجنبى يكون له وقت البيع حق على المبيع يحتج به على المشترى . فقد افادت

وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة انه يشترط لقيام ضمان البائع أن يكون مصدر الحق العينى هو فعل البائع . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٢/٥/١٦ لسنة ٢٣ عدد ثان ص٩٣٣) .

١٦. مقتضى تمسك المشترى فى دعواه بصحة ونفاذ عقد البيع بقيام العقد صحيحا منتجا لجميع آثاره طوال نظر الدعوى أمام درجتى التقاضى أنه قد تمسك بجميع الآثار القانونية الناشئة عن هذا العقد ومن بينها التزام البائع بضمان عدم التعرض وهو التزام لا يسقـط عنه وعن ورثته ابدا . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٩/١/١٦ لسنة ٢٠ عدد أول ص١٢٨) .

١٧. لا يوجد فيما ورد بالقانون من نصوص فى صدد حق الضمان المقرر للمشترى على البائع ما يحدد وقت نشوء هذا الحق أهو وقت عقد البيع أم وقت التعرض الفعلى ، فإن المادتين ٢٦٦ ، ٣٠٠ من القانون المدنى قد نصتا فقط على الزام البائع بأن يمكن المشترى من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة ، والمادة ٣٠٤ توجب على البائع إذا حصل تعرض للمشترى أن يرد اليه الثمن من التضمينات . أما النصوص الأخرى فلا تتضمن سوى الاحكام التى ترعى فى تعيين الثمن وتقدير التضمينات . وإذن ففقه القانون هو الذى يرجع اليه فى تحديد هذا الوقت وإذ كانت الحقوق لا تكون موجودة الا من الوقت الذى فيه يمكن قانونا المطالبة بها فإن حق الضمان لا ينشأ إلا من وقت منازعة الغير للمشترى فى المبيع ولهذا تواضع الفقه على أن مجرد خشية المشترى تعرض الغير أو علمه بوجود حق للغير على المبيع لا يخوله حق الرجوع هلى البائع بالضمان ما دام لم يحصل له تعرض فعلى ، وبالتالى لا تبدأ مدة التقادم فى دعوى الضمان الا من وقت هذا التعرض . (جلسة ١٩٤٠/١٢/٥ طعن رقم ٤٥ سنة ١٠ق) .

١٨. إن حق الضمان لا ينشأ إلا من وقت منازعة الغير للمشترى فى حيازته للمبيع وانتفاعه به ، منازعة مبينة على دعوى حق عينى على المبيع . اما مجرد اكتشاف وجود حق رهن على العين المبيعة دون حصول معارضة من صاحب الرهن للمشترى ومع احتمال حصول تلك المعارضة فى المستقبل ن فلا يبيح قانونا للمشترى رفع دعوى الضمان ، لجواز عدم حصول التعرض فيما بعد من صاحب حق الرهن . (جلسة ١٩٣٢/٣/٣ طعن رقم ٤٣ سنة ١ق) .

١٩. ان المادة ٣٠٠ من القانون المدنى فرقت بين ضمان التعرض القانونى الذى يواجه المشترى بناء على حق عينى على المبيع وقت البيع وضمان التعرض الذى يقع بناء على حق عينى لاحق للبيع ، فاشترطت فى الحالة الأخير فقط لقيام ضمن البائع أن يكون مصدر الحق العينى هو فعل البائع . أما فى الحالة الأخيرة الأولى فاطلاق نص المادة لا يدع مجالا للشك فى أنه لا يشترط فى وجوب ضمان البائع للتعرض بناء على حق عينى وقت البيع أن يكون من فعل البائع ، بل يصح أن يكون مصدر هذا الحق العينى هو غير البائع متى كان من الجائز قانونا أن يواجه المشترى وقت البيع بهذا الحق كأن يكون مثلا سند المتعرض فى تعرضه تملكه بسبب صحيح ، او تملكا بمضى المدة الطويلة ، توافرت شروط ايهما وقت البيع او رهنا سابقا على البيع مرتبا من غير البائع المالك فى الحالة التى وردت بشأنها المادة ٧٩ مكررة من القانون المدنى . فإذا كان الثابت أن العقود التى تلقى بها بعض المتعرضين حقوقهم لاحقة للبيع الصادر الى المتعرض له ولكن سندهم فى الملك يرجع الى ما قبل البيع له فإنه يكون من المتعين على المحكمة الا تقف عن تاريخ عقود المتعرضين بل يكون عليها أن تستبين هل لأسلاف هؤلاء المتعرضين حق يجوز أن يواجه به المشترى وقت البيع . ولا يحول دون هذا أن يكون سلف المتعرضين قد تملكوا بعض العين بناء على اجراءات نزع الملكية وفاء للأموال الأميرية وجهت الى غير البائع ومورثه وتملكوا بعضلا آخر بحكم مرسى مزاد كان نتيجة ترتيب رهم من غير مالك ، إذ القاطع فى الأمر أن يكون للغير وقت البيع حق عينى على المبيع يصح أن يواجه به المشترى وإذن فالحكم الذى يقرر أن ضمان الباع لا يقوم إذلا إذا كان المتعرض يستند الى حق عينى صدر اليه من البائع قبل البيع وأنه لا يصح أن يقيد بالتصرفات التى يتمسك بها المتعرض له ولأن نزع ملكية بعض المبيع لم يكن موجها الى البائع ولا ورثة والده – هذا الحكم يكون مخالفا للقانون . (جلسة ١٩٤٩/٣/٣١ طعن رقم ١٩٧ سنة ١٧ق) .

٢٠. من أحكام عقد البيع المقررة بالمادتين ٢٦٦ ، ٣٠٠ من القانون المدنى القديم والمادة ٤٣٩ من القانون المدنى الجديد الزام البائع بضمان عدم منازعته المشترى فى المبيع فيمتنع عليه ابدا التعرض للمشترى وينتقل هذا الالتزام مع البائع الى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشترى فيما كسبه من حقوق بموجب العقد الا إذا توافرت لديهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية ، وإذن فمتى كانت الطاعنة قد أقامت الدعوى بطلب اثبات صحة ونفاذ عقد البيع الصادر اليها من ورث المطعون لعقودها عن رفع دعواها اكثر ممن خمس عشرة سنة بعد تاريخ صدور العقد هو من قبيل المنازعة المنتفعة عليهم قانونا بمقتضى الزام القانون مورثهم بالضمان السالف الذكر –

فإن الحكم المطعون فيه إذ اقام قضاءه برفض دعوى الطاعنة استنادا الى هذا الدفاع يكون قد خالف القانون . (جلسة ١٩٥٤/٣/٤ طعن رقم ٦٤ سنة ٢١ق) .

٢١. الأصل المقرر فى التشريع الفرنسى فى شأن الوارث الذى يقبل الشركة بغير تحفظ أنه لا يستطيع ـ بمقتضى متابعته لشخصية المورث ـ أن يطلب استحقاق العين التى تصرف فيها مورثه ولو كانت هذه العين مملوكة له بسبب خاص أما إذا قبل الوارث التركة بشرط الجرد كانت شخصيته مستقلة عن شخصية المورث ولا يصح أن يواجه بالتزام المورث عدم التعرض للمشترى إذا ادعى الاستحقاق لعين من الأعيان تصرف فيها مورثه للغير . وقد أخذ المشرع المصرى فى انتقال التركات بما يتقارب فى هذا الخصوص مع ما يقرره القانون الفرنسى بشأن الوارث إذا قبل التركة بشرط الجرد لأنه يعتبر شخصية الوارث مستقلة عن شخصية المورث وأن ديون المورث إنما تعلق بتركته ولا بذة ورثته ، فلا يمكن أن يقال بأن التزامات المورث تنتقل إلى ذمة الوارث لمجرد كونه وارثا، إلا إذا أصبح الوارث مسئولاً شخصياً عن التزامات المورث كنتيجة لاستفادته من التركة ـ وعلى ذلك فمتى تبين من وقائع الدعوى أن المورث كان قد تصرف فى أطيان له للغير بمقتضى عقد بدل لم يسجل ثم تصرف فى ذات الأطيان بالبيع لأحد أولاده بعقد بيع مسجل فأقام هذا الأخير بعد وفاة البائع دعوى على المتبادل معه يطلب تثبيت ملكيته إلى هذا القدر فقضى برفض دعواه اتباعاً لما هو مقرر فى التشريع الفرنسى فى شأن الوارث الذى يقبل التركة بغير تحفظ فإن الحكم يكون قد خالف القانون . (الطعن رقم ٢٩١ سنة ٢٣ق جلسة ١٩٥٧/١٢/٢٦ س٨ ص٩٦٠) .

٢٢. إن الأساس التشريعى للتملك بمضى المدة الطويلة هو قيام قرينة قانونية قاطعة على توافر سبب مشروع للتملك لدى واضع اليد . وليس فى القانون ما يمنع البائع من كسب ملكية العين المبيعة بوضع اليد المدة الطويلة بعد البيع إذا ما توافرت لديه الشروط القانونية لهذا التملك وهو ما يتحقق به قيام السبب المشرع . ومن ثم فإن القول بأن تمسك ورثة البائع بهذه الملكية يعتبر تعرضاً من جانبهم لا يتفق وواجب الضمان المفروض عليهم قانوناً هو قول مخالف للقانون. (الطعن رقم ١٢٢ لسنة ٢٦ق ـ جلسة ١٩٦١/١٠/٢٦ س١٢ ص٦١٤).

٢٣. التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه ـ وفقاً للمادتين ٢٦١ ، ٣٠٠ من القانون المدنى الملغى والمادة ٤٣٩ من القانون القائم ـ التزام ابدى يتولد من عقد البيع ولو لم يشهر فيمتنع على البائع التعرض للمشترى لأن من وجب عليه الضمان يحرم عليه التعرض . وينتقل هذا الالتزام من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشترى فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية . ومن ثم فإن دفع وارث البائع بعدم تسجيل عقد المشترى وسقوط حقوق الأخير ، المتولدة عن عقد البيع بالتقادم وطلب الوارث تثبيت ملكيته لبعض العقار المبيع إنما هو من قبيل المنازعة الممتنعة عليه قانوناً بمقتضى التزام مورثه بالضمان. (الطعن رقم ٢٢٠ لسنة ٣١ ق ـ جلسة ١٩٦٦/١/١٣ س١٧ ص١٢٣).

٢٤. ضمان البائع للمشترى اغلال العقار المبيع قدراً معيناً من الريع يعتبر كفالة من للمشترى لصفة فى المبيع مما تعنيه المادة ٤٤٧ من القانون المدنى بقولها " يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يتوافر فى المبيع وقت التسليم الصفات التى كفل للمشترى وجوتها فيه ، وإذ كان البائع ـ مورث الطاعنين ـ قد ضمن اغلال الدور الأول من العقار المبيع قدراً معيناً من الريع وقد روعى هذا التقدير فى تحديد الثمن فإن تخلف هذه الصفة فى المبيع يوجب الزام البائع بالضمان . (الطعن ٦٠٨ لسنة ٤٠ق ـ جلسة ١٩٧٥/١٠/٢٨ ـ س٢٦ ص١٣٤٥).

٢٥. ملكية العقار تظل معقودة لصاحبها إلى أن يملكها منه غيره بطريق من طرق كسب الملكية ولا تقبل منه من قبل ذلك محاولة كسب ملكية مال هو فى ملكيته فعلاً ، ومن ثم فإن من باع العقار الذى يملكه لا يجوز له التحلل من التظاماته الناشئة عن هذا البيع بحجة معاودته اكتساب ملكيته من المشترى بطريق التقادم إلا بعد أن تكون الملكية قد انتقلت من ذلك البائع إلى هذا المشترى فعلاً ، وليس قبل ذلك . (الطعن رقم ١٢٩٦ لسنة ٥١ ق ـ جلسة ١٩٨٥/١/٢٤) .

٢٦. لما كان مناط التزام البائع بضمان التعرض المنصوص عليه فى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى ألا يكون عقد البيع ذاته باطلاً ، فإذا كان كذلك كان لكل من المتعاقدين عملاً بنص المادة ١٤١ من القنون المذكور أن يتمسك بهذا البطلان سواء عن طريق الدفع أو عن طريق الدعوى ، لما كان ذلك ، وكانت العقود موضوع النزاع وعلى ما سلف فى الرد على أسباب

الطعن الأخرى باطلة ، فإن النعى على الحكم المطعون فيه بما ورد بهذا السبب يكون على غير أساس . (الطعن ١٤٠٥ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٣/٣١) .

٢٧. مؤدى نص المادة ٤٣٩ من القانون المدنى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ التزام البائع بأن يمكن المشترى من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة سواء كان عقد البيع مسجلاً أم غير مسجل بحيث لا يترتب على عدم تسجيل المشترى عقد شرائه سقوط حقه فى الضمان لأن التزام البائع به هو من الالتزامات التى تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعقاده ويتعين على البائع تنفيذ هذا الالتزام تنفيذاً عينياً بأن يدفع ادعاء الغير بجميع الوسائل القانونية التى يملكها حتى يكف عن تعرضه للمشترى فإذا لم ينجح البائع فى ذلك وجب عليه تنفيذ التزامه بالضمان عن طريق التعويض ، وإن حظر التصرف فى العقار على خلاف عقد سابق المنصوص عليه فى المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يقتصر على بيع الأماكن المعدة للسكنى وأن تكرار بيع الأراضى لا يكون جريمة نصب طالما كانت الملكية باقية للبائع وقت صدور التصرف ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم بطلبات الطاعن ولم يكن من بينها الزام المطعون ضده الأول بتنفيذ التزامه بالضمان بطريق التعويض ، كما أن الثابت أن الأرض محل النزاع هى أرض زراعية باعها المطعون ضده الأول للطاعن بعقد بيع ابتدائى مؤرخ ١٩٧٦/١/٣١ ثم باعها للمطعون ضده الثانى بالعقد المسجل رقم ٣٤٨ لسنة ١٩٨٠ شهر عقارى الاسماعيلية ، فلا على الحكم المطعون فيه إن هو لم يطبق أحكام تنفيذ التزام ضمان البائع بطريق التعويض أو أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الذكر ويكون النعى على الحكم المطعون فيه بالفساد فى الاستدلال على غير أساس . (الطعن ١٧٩ سنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٨/٢/٢٨)

٢٨. من أحكام البيع المنصوص عليها فى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهو التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده ولو لم يشهر وينتقل من البائع إلى ورثته ، وليس لهم منازعته المشترى فيما كسبه إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط التقادم المكسب الطويل المدة . (الطعن ٥٤٨ س٥٢ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/١٢) .

٢٩. المشترى الذى لم يسجل عقده لا يعدو أن يكون دائناً شخصياً للبائع ولا تترتب على المشارطات منفعة لغير عاقديها إلا أن للدائن فى نطاق الدعوى غير المباشرة المنصوص عليها فى المادة ٢٣٥ من القانون المدنى أن يستعمل حقوق مدنية متى كان فى استطاعة المدين استعمال هذه الحقوق ومن ثم فإنه لا تترتب للطاعن ثمة حقوق مباشرة من العقد المؤرخ ١٩٥٢/١/٢٠ بين المطعون ضدهما وإنما يكون فقط باعتباره دائناً للبائعة له بعقد ١٩٧٣/٣/١ أن يستعمل حقوقها قبل المشترى فالعقد الأول ، لما كان ذلك وكان المقرر ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ أن البائع يلتزم بالضمان عملاً بالمادة ٤٣٩ من القانون المدنى وهو التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده ولو لم يشهر فيمتنع إذن على البائع دفع دعوى المشترى بصحة ونفاذ عقد البيع بالتقادم المسقط لأن ذلك يعد من قبيل المنازعات التى يمتنع على البائع ابداؤها كأثر من آثار التزامه بالضمان وبالتالى فلا يكون من حق مشترى العقار بعقد لم يسجل بوصفه دائناً للبائع أن يدفع دعوى مشتر آخر بالتقادم المسقط لامتناع ذلك على مدية البائع . (الطعن ٢٣٩٥ س ٥١ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٢٢) .

٣٠. الضمان الناشئ لمصلحة مشترى العقار نتيجة قيام البائع بتحميل هذا العقار برهن رسمى باعتباره تعرضاً مادياً منه ، لا يتيح لهذا المشترى الذى لم يقم بقضاء الدين المضمون بالرهن وأراد استيفاء المبيع واختار التعويض العينى سوى مطالبة البائع ازالة التعرض بتحرير العقار المبيع من الرهن فإن امتنع البائع عن التنفيذ أو استحال عليه ذلك لم يكن لهذا المشترى سوى التعويض بمقابل وفى الحالين لا يكون له أن يطلب الزام البائع بأن يؤدى له هو الدين المضمون بالرهن لينوب عنه فى تسليمه للدائن المرتهن ، لما كان ذلك وكان الطاعن لم يطالب البائعين بدعواه الماثلة سوى بالزامهم بأن يدفعوا متضامنين له قيمة دين البنك الدائن المرتهن ليؤديه هو له فإن دعواه فى هذا الخصوص تكون غير مقبولة. (الطعن ٢١٥٢ س٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/٣/١٣) .

٣١. التعرض القانونى الصادر من الغير قد يتحقق فى صورة رفع دعوى وعندئذ يتعين على المشترى اخطار البائع فى وقت ملائم عملاً بالمادة ٤٤٠ من القانون المدنى ، أما إذا وقع التعرض من الغير دون رفع دعوى وأقام المشترى دعواه مباشرة على البائع بالضمان فلا يكون هناك محلاً للاخطار . (الطعن ٢١١ لسنة ٤٥ق ـ جلسة ١٩٧٨/٤/٢٧ س٢٩ ص١١٤٥) .

٣٢. التعرض الشخصى الذى يضمنه البائع فى مفهوم المادة ٤٣٩ من القانون المدنى هو كل عمل يعكر على المشترى حقه

فى حيازة المبيع والانتفاع به . فلا يدخل فى ذلك ما يبديه البائع فى دعوى صحة التعاقد التى يقيمها عليه المشترى من دفوع أو طلبات يهاجم بها إجراءات الخصومة سواء لعوار فيها أو لسقوطها أو انقضائها بمضى المدة ، إذ لا يعتبر هذا من قبيل التعرض لحقوق المشترى الناشئة عن عقد البيع . (الطعن ١٤٥١ لسنة ٤٨ ق جلسة ٨٠/١/٣١ س٣١ص٣٦٦)
.

٣٣. من المقرر أن من أحكام البيع المقررة فى المادتين ٢٦٦ ، ٣٠٠ من القانون المدنى القديم والمادة ٤٣٩ من القانون الجديد التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهذا الالتزام ابدى يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر ، بما مقتضاه أن يمتنع على البائع مطلقاً التعرض للمشترى لأن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض وينتقل هذا الالتزام من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشترى فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية . (الطعن رقم ٤١٣ س٩٤ ق جلسة ١٩٨٣/٢/٢٠) .

٣٤. من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ـ أن دفع البائع بسقوط حقوق المشترى المتولدة من عقد البيع بالتقادم هو من قبيل المنازعة الممتنعة عليه قانوناً . بمقتضى التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى وهو التزام أبدى متولد من عقد البيع ولم لم يشهر . (الطعن ٢١٢٩ س٥١ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٠ س٣٥ ص٢١٨٢) .

٣٥. عقد البيع سواء كان مسجلاً أو غير مسجل يلزم البائع بأن يمكن المشترى من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة ، أما عدم تسجيل المشترى عقد شرائه قلا يترتب عليه سقوط حقه فى الضمان لأن التزام البائع به هو من الالتزامات الشخصية التى تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعقاده والتى تنتقل من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشترى فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المدة الطويلة المكسبة للملكية . (الطعن رقم ١٠ لسنة ٣٦ق ـ جلسة ١٩٧٠/٤/١٦ س٢١ ص٦٥٨) .

٣٦. من أحكام البيع المقررة فى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى ، التزام البائع بأن يمكن المشترى من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة سواء كان عقد البيع مسجلاً أم غير مسجل بحيث لا يترتب على عدم تسجيل المشترى عقد شرائه سقوط حقه فى الضمان ، لأن التزام البائع هو من الالتزامات الشخصية التى تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعقاده ، ويتعين على البائع بنفيذ هذا الالتزام تنفيذاً عينياً بأن يدفع ادعاء الغير بجميع الوسائل القانونية التى يملكها حتى يكف عن تعرضه للمشترى فإذا لم ينجح البائع فى ذلك وجب عليه تنفيذ التزامه بالضمان عن طريق التعويض وينتقل هذا الالتزام من البائع إلى ورثته . (الطعن ٤٧٦ لسنة ٣٩ق ـ جلسة ١٩٧٥/٤/٢٩ ـ س٢٦ ص ٨٤٤) .

٣٧. إن ضمان البائع المترتب على بيع المتجر يلزم البائع بعدم التعرض للمشترى فى الانتفاع مما يتفرع عنه أن الالتزام بعدم المناقشة فى شتى صوره ومنها حظر التعامل مع العملاء ـ لا يكون باطلاً إلا إذا تضمن تحريم الاتجار كلية على البائع لأنه يكون فى هذه الحالة مخالفاً لمبدأ حرية التجارة وحرية العمل وهما من النظام العام . أما إذا كان الشرط محدداً من حيث الموضوع ومن حيث الزمان أو المكان وكان التحديد معقولاً وهو ما يدخل فى السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع فإنه يكون صحيحاً . (الطعن رقم ٣٨٧ لسنة ٢٦ق جلسة ١٩٦٢/٦/٧ س١٣ ص٧٦٤) .

٣٨. يلتزم البائع بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه . وهذا الالتزام مؤبد يتولد عن عقد البيع ولو لم يكن هذا العقد مشهراً وينتقل من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم ـ مثله ـ منازعة المشترى فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسب للملكية . وإذا كان الطاعنون (ورثة البائع) قد دفعوا دعوى ورثة المشترى بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لمورثهم من مورث الطاعنين ـ بسقوطها بالتقادم لرفعها بعد أكثر من خمسة عشرة سنة من تاريخ صدور هذا العقد ، فإن هذا الدفاع يعد من قبيل المنازعة الممتنعة قانوناً على الطاعنين بمقتضى الزام مورثهم بالضمان ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا بالنظر فإنه لا يكون قد خالف القانون . (الطعن رقم ٢٦١ لسنة ٢٨ق ـ جلسة ١٩٦٣/٣/٢١ س١٤ ص٣٥٥) .

٣٩. ليس لورثة البائع دفع دعوى المشترى بتثبيت ملكيته وتسليم المبيع ، بالتقادم استناداً إلى عدم تسجيل عقد البيع أو الحكم الصادر بصحته مدة تزيد على خمس عشرة سنة ذلك أن البائع يلتزم قانوناً بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه . وهذا الالتزام أبدى يتولد من عقد البيع ولو لم يشهر وينتقل من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشترى فيما كسبه من حقوق بموجب العقد إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم من تاريخ البيع

شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية. (الطعن رقم ٢٨ لسنة ٢٨ق جلسة ١٩٦٣/٣/٢٨ س١٤ ص٣٩٨) .

٤٠. للبائع بعقد لم يشهر الحق فى طلب تثبيت ملكيته إلى العقار المبيع ضد من ينازعه فيه عدا المشترى الذى يلتزم البائع بعدم التعرض له بمقتضى الضمان الذى يتولد من عقد البيع ولو لم يكن مشهراً . (الطعن رقم ٢٣٣ سنة ٢٤ق جلسة ١٩٥٨/١٢/١٨ س٩ ص٧٧٦) .

٤١. عقد البيع عقد تبادلى ينشئ بين طرفيه التزامات متقابلة ، وقد أوجبت المادة ٤٣٩ من القانون المدنى على البائع أن يمتنع عن كل تعرض من جانبه للمشترى فى حيازته للمبيع سواء كان التعرض مادياً أو قانونياً ـ وهذا الالتزام المستمر الملقى على عاتق البائع يقابله التزام المشترى بأداء الثمن ، وقد خولت المادة ٤٥٧ من الثانونى المدنى فى فقرتها الثانية المشترى حق حبس الثمن حتى يمتنع التعرض (الطعن ١٢٠ سنة ٢٥ق جلسة ١٩٥٩/١٢/١٧ س١٠ ص٨١٠)

٤٢. متى كان الحكم قد انتهى الى ان المتعرض للمشترى وهو من الغير لم يكن على جق فى تعرضة و ان البائع قد باع ما يملك فان مؤدى ذلك ان ينفك عن البائع التزامة بضمان التعرض القانونى عملا بالفقرة الاخيرة من المادة ٤٤١ من القانون المدنى و لا يعيب الحكم وصفة بانه مادى ذلك ان اجه الراى فى الحك لا يتغير سواء اسبغ الحكم على التعرض من المذكور صفة التعرض المادى اوالقانونى لان البائع فى النهاية يكون ملزما بضمان التعرض فى الحالين على اساس انفكاك الضمان من البائع ان كان تعرضا قانونيا وعدم ترتيب هذاالضمان ان كان هذا التعرض ماديا (الطعن رقم ٨٧ لسنة ٢٨ق - جلسة ١٩٦٣/٥/٢ س ١٤ ص ٦٣١)

٤٣. اذا كان المشترى قد اقام مطالبته بالتعويض على اساس التعويض اخلال البائع بالتزامه بضمان التعرض والاستحقاق دون ان يؤسسها على اخلال البائع بالتزامة بتسليم المبيع ولو لم يتمسك بهذا الدفاع الاخير امام محكمة الموضوع فان النعى على على الحكم بانه لم يبحث الدعوى على اساس اخلال البائع بهذا الالتزام يكون سببا جديدا يجوز اثارتة لاول مرة امام محكمة النقض (الطعن رقم ٨٧ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٣/٥/٢ س ١٤ ص ٦٣٢)

٤٤. اذا كان الاصل انه يجوز للمشترى عند حصول تعرض له فى الانتفاع بالمبيع او عند استحقاق هذا البيع ان يرجع على البائع بالتعويضات اذا كان المشترى يعلم وقت البيع بسبب التعرض او الاستحقاق الا ان التزام البائع القانونى بالضمان يقبل التعديل باتفاق العاقدين سواء على توسيع نطاقة او تضييق مداه او الابراء منه بحسب الغرض الذى يقصد انه من اتفاقهما وانه وان كان اشتراط الضمان فى عقد البيع بالفاظ عامة لا يعتبر تعديلا فى الاحكام التى وضعها القانون فى هذا الالتزام الا انه اذا كان المشترى و البائع كلاهما عالمين وقت التعاقد بسبب التعرض او الاستحقاق فانه فى هذة الحالة يدل النص على شرط الضمان فى العقد وهو اصلا لا حاجة اليه على ان الغرض منه هو تامين الكمشترى من الخطر الذى يهدده تامينا لا يكون الا بالتزام البائع بالتضمنات علاوة على رد الثمن فى استحقاق المبيع (الطعن رقم ١٣ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٦٤/٧/٧ س ١٥ ص ٩٢٠)

٤٥. اذا باع الراهن العقار المرهون بعقد لم يسجل واتفق المشترى مع الدائن المرتهن على ان يتنازل عن رهنه بالنسة الى العقار المبيع وعن السير فى اجراءات نزع الملكية التى كانت قد اخذت عليه وقرر المرتهن انه حرر ذلك العقار من الرهن وتعهدة بشطبة فان هذا الاتفاق وان لم يسجل هو الاخر ملزم للمرتهن فلا يجوز له ان ينقضة فاذاهو سار فى اجراءات نزع ملكية العقار حتى رسا المزاد عليه فلا يصح ان يتمسك بملكيته اياه فى مواجهة ذلك المشترى و اذا هو رفع عليه دعوة الملكية وقضى برفضها فهذا الحكم لا محالفة فيه للقانون اذ المرتهن شانة شان البائع سواء سواء فكما ان البائع الذى يتعهد بنقل الملكيةلغيرة لا يصح ان يطلبها لنفسة اعتمادا على عدم تسجيل عقد البيع كذلك المرتهن الذى يتعهد بالتنازل عن رهنة ولا ان يسير فى تلك الاجراءات (جلسة ١٩٤٦/٤/١١ طعن رقم ٥٦ سنة ١٥ ق)

٤٦. البائع يضمن المبيع من كل تعرض للمشترى يستند الى حق او وجه قانونى و يشتمل ذلك وجود دين شخصى على مورث البائع و حصول الدائن على حكم بدينه ثم على حق اختصاص على المبيع (جلسة ١٩٤٦/١/٢٤ طعن رقم ١٠ سنة ١٥ ق)

٤٧. ان مجرد التفكير المادى الحاصل من الغير للمشترى فى العين المبيعة لا يدخل بحال فى ضمان البائع حتى ولو كان منصوصا عليه فى العقد لان مايضمنة البائع بصفتة هذة هو التعرض او الستحقاق المستند الى سبب او نزاع قانونى (جلسة ١٩٣٧/١١/١٨ طعن رقم ٣٠ ٧ق ٤٨)

. متى كان البائع لمحل تجارى بما فيه من البضائع التى يتجر فيها المشترى فى ذات الطريق الذى يقع فيه المحل المبيع و لكنه مع ذلك قدخالف هذا الشرط واخل بواجب الضمان مما يعد تعرضا للمشترى فى بعض المبيع من شانة ان ينقص من قيمتة التى كانت محل اعتبار عند التعاقد (الطعن رقم ٣٤٧ لسنة ٢٢ق جلسة ١٩٥٦/٣/٨ س ٧ص ٢٩١)

٤٩. ان من احكام البيع المنصوص عليها فى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى التزام البائع بضمان عدم التزام التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع او منازعتة فية وهو التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقادة و لم يشهر فيمتنع على البائع ان يتعرض للمشرى سواء اكان التعض ماديا او قانونيا لان وجب علية الضمان امتنع عيه التعرض و لما كان من اثار الاخذ بالشفعة بان الحكم الذى يصدر نهائيا بثبوتها يعتبر سندا لملكية الشفيعة فتنتقل ملكية العقار المشفوع فيه الى الشفيع الذى يحل محل المشترى فى جميع حقوقة و التزاماتة قبل البائع على ما تقضى به المادتين ٩٤٤، ١/٩٤٥ من القانون المدنى و من ثم فان طلب الاخذ بالشفعة يمتنع على البائع فى مواجهة من اشترى منه العقار حتى ولو انتقا الية حق الشفعة بالطريق الارث لان فى ذلك تعرضا منه للمشترى فى العقار المبيع و اخلالا بالتزامة الابدى وليد عقد البيع ونقضا لهذا العقد (الطعن رقم ١٩٢٠ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٨/٦/١٦)

٥٠. مفاد نص المادة ٤٣٩ من القانون المدنى ان البائع يلتزم بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع او منازعتة فيه وهو التزام ابدى يتولد من عقد البيع و ام يشهر فيمتنع على البائع ابدا التعرض للمشترى لان من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض و بالتالى يمتنع على البائع دفع دعوى المشترى بصحة و نفاذ عقد البيع بالتقادم استنادا السمضى اكثر من خمسة عشر سنة على حصولة البيع او الحكم بصحتة لان ذلك من قبيل النازعات التى يمتنع على البائع ابداؤها كاثر من اثار التزامة بالضمان و ينتقل هذا الالتزام من البائع الى ورثتة و اذا قضى الحكم المطعون فيه برفض الدفع بسقوط الدعوى بالتقادم يكون قد انتهى الى نتيجة صحيحة فلايؤثر فية ان يكون قد اقام قضاءه برفض الدعوى على انقطاع التقادم وختلاف الموضوع اذ يكون لمحكمة النقض تصحيح هذا الخطا و ان تردة الى الاساس السليم (الطعن رقم ٥٧٧ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩١/٥/٢٦)

٥١. من احكام البيع المقررة بنص المادة ٤٣٩ من القانون المدنى و على ما جرى به قضاء هذة المحكمة التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع او منازعته فيه وهو التزام ابدى يتولد من عقد البيع ولو لم يشهر فيمتنع على البائع ابدا التعرض للمشترى لان من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض و ينتقل هذا الالتزام من البائع الى ورثته فيمتنع عليهم مثلة منازعة المشترى فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع الا اذا توافرت لديهم بعد البيع شروط وضع اليد على العقار المبيع المدة الطويلة المكسبة للملكية و بالتالى يمتنع عليهم دفع دعوى صحة و نفاذ العقد والتسليم بالتقادم المسقط لان ذلك يعد من قبيل المنازعات التى تمتنع عليهم قانونا بمقتضى التزامهم الابدى بالضمان كما يمتنع عليهم للسبب ذاته دفع تلك الدعوى بالتقادم المكسب طالما لم يتم التنفيذ العينى لالتزامهم بنقل الملكيه التسليم لان هذا الدفع يكون فى حقيقته عندئذ دفعا بالتقادم المسقط ومن يضمن نقل الملكية لغيره لا يجوز له ان يدعيها لنفسه و من ثم فإن الاستمرار البائع فى وضع يده على العقار المبيع مهما طالت مدته لا يصح لان يكون سببا فى الادعاء فى مواجهة المشترى بتملك المبيع بالتقادم المكسب ولا يعتد فى حساب التقادم الا بمدته التالية لذلك التنفيذ العينى بشقيه (الطعن رقم ١٥٤٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٥/٢٤) .

الدفـاع والدفــوع
فى دعوى صحة التعاقد

الدفاع فى دعوى صحة التعاقد

ومن المبادئ الأساسية فى النظام القضائى أن المرافعة قد تكون شفوية أو بمذكرات مكتوبة وعلى المحكمة الاستماع الى مرافعة ودفاع الخصوم وتمكينهم من ذلك حيث جرى نص المادة ٩٧ مرافعات على أن تجرى المرافعة فى أول جلسة .

وأنه يجوز لكل من طرفى الخصومة أن يقدم ما لديه من مستندات رداً على دفاع خصمه أو طلباته العارضة ذلك أنه يتعين على الخصوم أن يحضروا فى اليوم المعين لنظر الدعوى بأنفسهم أو أو يحضر عنهم من يوكلونه من المحامين – وعلى الوكيل أن يقرر بحضوره عن موكله وأن يثبت وكالته عنه – ويكون للوكيل سلطة القيام بالاجراءات اللازمة لرفع الدعوى ومتباعتها والدفاع فيها ، ويتعين الاستماع الى أقوال الخصوم حال المرافعة ولا تجوز مقاطعة الدفاع إلا إذا خرج عن موضوع الدعوى أو مقتضيات الدفاع فيها .

هذا وللمحامى حرية كاملة فى الدفاع الذى يوجب عليه أن يقول فى صراحة تامة ما يعتقد أن فيه تأييد لحق موكله وتفنيدا لباطل خصمه وحقه فى ذلك مقدس ليس لأحد أن يقيده أو يحد منه ولكن عليه يراعى فى ذلك عفة اللسان ونزاهة القلم وأدب الدين والدنيا من احترام لذمم الناس وشخصياتهم .

هذا ولا يجوز للمحكمة أن تتصدر لعلاقة الخصوم ووكلائهم إلا إذا أنكر صاحب الشأن وكالة وكيله . وكل ما يقرره الوكيل بحضور موكله يكون بمثابة ما يقرره الموكل نفسه إلا إذا نفاه أثناء نظر القضية فى الجلسة . كما وأنه يجوز للوكيل أن ينثيب غيره من المحامين ما لم يكن ممنوعا من الانابة صراحة فى التوكيل .

والمرافعة يقصد بها الشرح الشفوى من الخصم أو محاميه للادعاءات أو أوجه الدفاع . واسانيدها أمام المحكمة وتسمع المحكمة أولا مرافعة المدعى ثم مرافعة المدعى عليه ويقصد بالدفاع فى القضية فى القضية بصفة عامة ابداء الخصم وجهة نظره أمام القضاء فيما قدمه هو أو قدمه خصمه من ادعاءات . وعلى المحكمة افساح المجال للخصوم لاستعمال حقهم فى الدفاع .

أهم أحكام النقض فى الدفاع الجوهرى

١. محكمة الموضوع عدم التزامها بالرد استقلالا على اوجه دفاع الخصوم ما دامت الحقيقة التى اقتنعت بها وأوردت دليلها فيها الرد الضمنى المسقط لها (الطعن رقم ١٨٠٩ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٥/١١/٢١) .
٢. محكمة الموضوع . اغفالها الرد على دفاع جوهرى . أثره . قصور مبطل للحكم . (الطعن رقم ١٦٤٠ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٦/٣/١٦ ، نقض جلسة ١٩٨٠/٤/١٢ س٣١ ع١ ص١٠٦٩) .
٣. محكمة الموضوع . عدم التزامها بالرد استقلالا على كل حجة أو دفاع للخصم طالما أن الحقيقة التى اقتنعت بها أوردت دليلها . تكفى ردا ضمنيا عليه . (الطعن رقم ٩٠٦ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٦/٤/٢٤ ، نقض جلسة ١٩٧٤/٣/٦ مجموعة المكتب الفنى لسنة ٢٥ ص ٤٧٩ ، نقض جلسة ١٩٨١/١١/١١ الطعن رقم ٦٠٨ لسنة ٤٨ق) .
٤. الطلبات وأوجه الدفاع الجازمة التى قد يتغير بها وجه الرأى فى الدعوى . التزام محكمة المضووع بالاجابة عليه فى أسباب حكمها . اغفال ذلك . قصور (مثال) . (الطعن رقم ٤٨٨ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/٥/٢٢) .
٥. محكمة الموضوع . سلطتها التامة فى الموازنة بين حجج الخصوم بما تطئمن اليه منها وطرح ما عداه . عدم التزامها بالرد على كل منها على اتقلال . حسبها أن تقم قضائها على أسباب سائغة تكفى لحمله . (الطعن رقم ٣٧ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٦/٦/٢٦) .
٦. عدم التزام محكمة الموضوع بايراد كل حجج الخصوم وتفصيلات دفاعهم والرد عليها اسقلالا متى أقامت قضاءها على اسباب سائغة . (الطعن رقم ٢٣٤٦ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٦/١١/١٩) .
٧. عدم التزام محكمة الموضوع بالرد استقلالا على حجج الخصوم اقتناعها بالحقيقة قيامها فيه بالرد الضمن المسقط لتلك الحجج . (الطعن رقم ١٢٧٢ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٥/١٠/٢٤ ، ١٣٧٦ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٦/١/٢٣) . (راجع المستشار عدلى أمير خالد المرجع السابق ص١٣٥ وما بعدها) .

الدفوع فى دعوى صحة التعاقد

- **المقصــود بالدفــوع :**

يقصد بالدفع الوسائل التى يستعين بها الخصم دون التعرض لأصل الحق الذى يزعمه خصمه فيتفادى مؤقتا الحكم عليه بمطلوب خصمه .

وتنقسم الدفوع إلى دفوع شكلية أو دفوع متعلقة بالاجراءات كالدفع الاختصاص المحلى وهذه الدفوع الشكلية يتعين ايداؤها قبل التعرض لموضوع الدعوى . أما الدفوع الموضوعية فهى وسائل دفاع تتعلق بأصل الحق أى هى التى توجه إلى ذات الحق المدعى به كأن يكر وجوده أو يزعم انقضاؤه .

أما الدفع بعد القبول فهى وسيلة ينكر بها الخصم سلطة خصمه فى استعمال الدعوى كأن يزعن انتفاء صفة الخصم أو سيف صدور حكم فى الموضوع .

هذا وقد نصت المادة ١٠٨ مرافعات على أن الدفع بعد الاختصاص المحلى والدفع احالة الدعوى الى محكمة لقيام ذات النزاع أمامها أو للاتباط والدفع بالبطلان وسائر الدفوع المتعلقة بالاجراءات يجب ابداؤها معاً قبل ابداء أى طلب أو دفاع فى الدعوى أو دفع القبول ولا سقط الحق فيما لم يبد منها . ويسقط حق الطاعن فى هذه الدفوع إذا لم يبدها فى صحيفة الطعن ويحكم فى هذه الدفوع على استقلال ما لم تأمر المحكمة بضمها الى الموضوع .

هذا وقد نصت المادة ١٠٨ مرافعات على أن الدفع بعدم الاختصاص المحلى والدفع باحالة الدعوى الى محكمة لقيام ذات النزاع أمامها أو للارتباط والدفع بالبطلان وسائر وسائر الدفوع المتعلقة بالاجراءات يجب ابداؤها معا قبل ابداء أى طلب أو دفاع فى الدعوى أو دفع بعدم القبول والا سقط الحق فيما لم يبد منها . ويسقط حق الطاعن فى هذه الدفوع إذا لم يبدها فى صحيفة الطعن ويحكم فى هذه الدفوع على استقلال مالم تأمر المحكمة بضمنها الى الموضوع .

أما الدفع بعدم اختصاص المحكمة قيميا أو نوعيا فتحكم به المحكمة من تلقاء نفسها ويجوز الدفع به فى أية حالة كانت عليها الدعوى .

وكذلك الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها أما الدفع بعدم قبول الدعوى فيجوز ابداؤه فى أية حالة تكون عليها الدعوى .

وإذا رفع النزاع ذاته الى محكمتين وجب ابداء الدفع بالاحالة أمام المحكمة التى رفع النزاع اليها اخيرا للحكم فيه . وإذا دفع بالاحالة للارتباط جاز ابداء الدفع أمام أى من المحكمتين وتلتزم المحكمة المحال اليها الدعوى بنظرها .

ويراعى أنه فى حالة الحكم بعدم الاختصاص على المحكمة أن تأمر باحالة الدعوى بحالتها الى المحكمة المختصة وان تحدد للخصوم الجلسة التى يحضرون فيها أمام المحكمة المحال اليها . ويلاحظ أن الدفع ببطلان صحف الدعاوى واعلانها وبطلان أوراق التكليف بالحضور الناشئ عن عيب فى الاعلان أو فى بيان المحكمة أو فى تاريخ الجلسة يزول بحضور المعلن اليه فى الجلسة أو بايداع مذكرة بدفاعه .

أولا : الدفوع الشكلية

- الدفع باعتبار الدعوى كأن لم تكن لعدم تجديدها من الشطب لأول مرة خلال الميعاد المنصوص عليه فى الشق الأول من المادة ١/٨٢ مرافعات المعدل بالقانون ٢٢ لسنة ١٩٩٢ . دفع شكلى . عدم تعلقه بالنظام العام . وجوب التمسك به من قبل الخصم الذى تقرر لمصلحته .

وقد قضت محكمة النقض بأن : مفاد الشق الأول من الفقرة الأولى من المادة ٨٢ من قانون المرافعات رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ وبعد تعديلها بالقانون ٢٣ لسنة ١٩٩٢ أن الدفع باعتبار الدعوى كأن لم تكن لعدم تجديدها من الشطب فى المرة الأولى خلال الميعاد الذى نص عليه فى ذلك الشق لا يزال من قبيل الدفوع الشكلية الغير متعلقة بالنظان العام ، ومن ثم فلا تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها وإنما يجب أن يتمسك به الخصم الذى تقرر لمصلحته (الطعن رقم ٨٣٦١ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٧/١١/٢٩) .

تنازل المطعون ضدهم عن الدفع المبدى منهم باعتبار الاستئناف كأن لم يكن لعدم تجديده من الشطب فى الميعاد القانونى لأول مرة . أثره . سقوط حقهم فى الدفع صراحة والتزام المحكمة بالمضى فى نظر الاستئناف . اعتبار الحكم المطعون فيه هذا الدفع قد أضحى متعلقا بالنظام العام بعد صدور القانون ٢٢ لسنة ١٩٩٢ مما لا يجوز النزول عنه وقضاءه من بعد باعتبار الاستئناف كأن لم يكن . خطأ فى تطبيق القانون حجبه عن نظر موضوع الاستئناف .

وقد قضت محكمة النقض بأن : الثابت بالأوراق أن الأستاذ / .... المحامى الحاضر عن المطعون ضدهم قد مثل أمام محكمة الاستئناف بجلسة ١٩٩٤/٢/٧ وقرر يتنازله عن الدفع المبدى من موكليه بجلسة ١٩٩٣/١٢/٧ باعتبار الاستئناف كأن لم يكن لعدم التجديد من الشطب فى الميعاد القانونى لأول مرة ، ومن ثم فقد أسقطوا حقهم فى هذا الدفع صراحة ويتعين على محكمة الاستئناف المضى فى نظر الاستئناف ، وإذ اعتبر الحكم المطعون فيه هذا الدفع قد أضحى متعلقا بالنظام العام بعد صدور القانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٢ ورتب على ذلك عدم جواز النزول عنه وعلى المحكمة إثارته من تلقاء نفسها وقضى على هدى من ذلك باعتبار الاستئناف كأن لم يكن فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه حجبه عن بحث موضوع الاستئناف . (الطعن رقم ٨٣٦١ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٧/١١/٢٩) .

- من أنواع الدفوع الشكلية :

أ) الدفع باعتبار الدعوى كأن لم تكن :

الدفع بسقوط الخصومة والدفع باعتبار الدعوى كأن لم تكن لعدم تجديدها من الشطب فى الميعاد . عدم تعلقهما بالنظام العام . أثره . ليس لغير من لم يتم اعلانه صحيحا التمسك بأى منهما ولو كان موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة أو كانت الدعوى مما يوجب القانون اختصام أشخاص معينين فيها ، عدم جواز توقيع المحكمة أى من هذين الجزاءين من تلقاء ذاتها أو التحدى بأيهما لأول مرة أمام محكمة النقض

وقد قضت محكمة النقض بأن : الدفع باعتبار الدعوى كأن لم تكن لعدم تجديدها من الشطب خلال الميعاد الذى حددته المادة ٨٢ من قانون المرافعات وهو ستون يوما من صدور قرار الشطب وكذلك الدفع بسقوط الخصومة فى الدعوى وفقا لحكم المادة ١٣٤ وما بعدها من ذات القانون لا يتعلق أى منهما بالنظام العام بل يستهدفان مصلحة الخصم الذى لم يتم إعلانه بصحيفة التجديد من الشطب أو بتعجيل الدعوى قبل انقضاء الميعاد الذى حدده القانون . ومن ثم فلا تملك المحكمة توقيع أى من هذين الجزاءين من تلقاء ذاتها حتى ولو طالعتها عناصرهما من الأوراق ولا يجوز لغير من لم يتم إعلانه صحيحا فى الميعاد أن يتمسك به حتى ولو كان موضوع الدعوى مما لا يقبل التجزئة أو كانت الدعوى مما يوجب القانون اختصام معنيين فيها إذ أن استفادة باقى الخصوم فى هاتين الحالتين لا يكون إلا بعد أن يتمسك بالدفع من لم يتم اعلانه منهم اعلانا صحيحا فى الميعاد وتتحقق محكمة الموضوع من توافر شروط أعماله فيمتد حينئذ أثر قضاء المحكمة باعتبار الدعوى كأن لم تكن أو بسقوط الخصومة إلى جميع المدعى عليهم فى الدعوى ومن ثم فإنه لا يجوز التحدى باعتبار الدعوى كأن لم يكن أو بسقوط الخصومة فيها لأول مرة أمام محكمة النقض . لما كان البين من الأوراق أن مورثة المطعون ضدها ثانيا لم تتمسك أمام محكمة الموضوع بدرجتيها باعتبار الدعوى كأن لم تكن أو بسقوط الخصومة فيها ، باعتبارها صاحبة المصلحة فى التمسك بهذين الدفعين فلا يجوز للطاعن التحدى بهما

ومما يترتب عليهما من آثار لأول مرة أمام محكمة النقض .(الطعن رقم ٧٦٦ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٨/٦/٢٧)

ب) الدفع بسقوط الخصومة :

تمسك المستأنف ضدهم بسقوط الخصومة قبل التكلم فى موضوع الاستئناف . أثره . عدم سقوط حقهم فى ابدائه . لا يغير من ذلك ابدائهم له أثر إعادة الاستئناف للمرافعة بعد حجزه للحكم . علة ذلك . عودة حق الخصوم بإعادة الدعوى للمرافعة فى ابداء ما يعن لهم من دفاع أو دفوع موضوعية لم يسبق لهم ابداؤها أو دفوع شكلية لم يسقط حقهم فى التمسك بها فإنهم عرضها على المحكمة .

وقد قضت محكمة النقض بأن : تمسك المطعون ضدهم قبل تكلمهم فى موضوع الاستئناف ... بسقوط الخصومة فيه لتعجيله بعد أكثر من سنة من آخر اجراء صحيح فيه فإنهم يكونوا قد أبدوه دون أن يكون حقهم قد سقط فيه لا يغير من ذلك ما تحدى به الطاعنان من عدم قبول هذا الدفع لتمسك المطعون ضدهم به بعد إعادة الاستئناف إلى المرافعة والتى كان بابها قد أقفل بحجزه للحكم إذ يترتب على فتح باب المرافعة بعد تحديد جلسة للنطق بالحكم والذى أشارت إليه المادة ١٧٣ من قانون المرافعات أن يعود الخصوم حقهم فى ابداء ما يعن لهم من دفاع أو دفوع موضوعية لم يسبق لهم ابداؤها أمام المحكمة أو دفوع شكلية لم يسقط حقهم فى التمسك بها فاتهم عرضها عليها . (الطعن رقم ٢٨٣٢ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٨/٦/٤) .

ج) الدفع بعدم قبول الدعوى لعدم شهر صحيفتها :

لما كان هذا الإجراء (إجراء الشهر المنصوص عليه فى المواد ٣/٦٥ ، ٢/١٠٣ ، ١٢٦ مكرر من قانون المرافعات) الذى أوجبه القانون وحتى تسمع دعوى المدعى لا صلة له بالصفة أو المصلحة فيها ولا يتعلق بالحق فى رفعها وإنما هو قيد مؤقت إن اتخذ ولو فى تاريخ لاحق على رفع الدعوى استقامت وبالتالى فإنه يخرج من نطاق الدفع بعدم القبول المنصوص عليه فى المادة (١١٥) مرافعات ويعد دفعا شكليا

وقد قضت محكمة النقض بأن : إجراء الشهر المنصوص عليه فى المواد ٣/٦٥ ، ٢/١٠٣ ، ١٢٦ مكرر مرافعات . ماهيته . انتفاء صلته بالصفة أو المصلحة فى الدعوى وعدم تعلقه بالحق فى رفعها . مؤداه . اعتباره دفعا شكليا . خروجه من نطاق الدفع بعدة القبول المنصوص عليه فى المادة ١١٥ مرافعات . (الطعنان رقما ٨٢٩ ، ١١٨٠ لسنة ٦٩ق – ٢٠٠٠/٦/١٣)
.

ثانيا : الدفوع التى يجوز إبدائها من المتدخل فى دعوى صحة التعاقد

يحق للمتدخل هجوميا فى دعوى صحة التعاقد أن يطلب القضاء له بحق ذاتى كأن يدفع بملكيته للعين المبيعة وله أن يدفع بصورية العقد موضوع دعوى صحة التعاقد طبقا للمادتين (٢٤٤) ، (٢٤٥) مدنى وله أن يدفع بأن العقد صدر من مورثه فى مرض الموت طبقا للمادة (٩١٦) مدنى وله أن يدفع بأن العقد يسترد وصية ولم يكن فى حقيقته بيع طبقا للمادة (٩١٧) مدنى وله أن يدفع بعدم نفاذ البيع لصدوره من مدينة المعسر بطريق الغش طبقا للمادة (٢٣٧) مدنى .

هذا بالنسبة للمتدخل هجوميا فى دعوى صحة التعاقد أما بالنسبة للمتدخل انضماميا فإنه ينضم لأحد الخصوم طالبا الحكم بطلبات من انضم إليه وبذلك يتحمل المتدخل انضماميا مصاريف تدخله أيا كان الحكم الصادر فى الدعوى .

وقد قضت محكمة النقض بأن : تمسك المتدخلة فى دعوى صحة التعاقد بطلب رفض الدعوى لبطلان عقد البيع ، يعد تدخلا اختصاميا تطلب به المتدخلة لنفسها حقا ذاتيا مرتبطا بالدعوى الأصلية ويتعين على المحكمة ألا تقضى بصحة التعاقد أو تقبل الصلح بشأنه إلا بعد الفصل فى طلب التدخل رفضا أو قبولا ، اعتبارا بأن هذا البحث هو مما يدخل فى صميم الدعوى المطروحة ، وعلى أساس أن الحكم الذى يصدر بصحته التعاقد أو بالحاق الصلح المبرم بمحضر الجلسة منوط بالتحقق من عدم سلامة دعوى الخصم المتدخل أيا كان السبب وسواء كان مرده إلى تخلف الصفة أو إلى فساد الادعاء . (نقض ١٩٧٥/٢/١٢ طعن ٥٩س ٣٩ق) . وبأنه " لما كان النص فى الفقرة الخامسة من المادة (١٢٤) من قانون المرافعات قد جرى على أن يجوز للمدعى أن يقدم من الطلبات العارضة ما تأذن المحكمة بتقديمه مما يكون مرتبطا بالطلب الأصلى . وكانت الإجارة اللاحقة كالإذن السابق وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الهدف من دعوى صحة العقد يتحد فى الغاية مع طلب ثبوت الملكية بالتقادم الطويل بما يوفر الارتباط الوثيق بينهما وأن تمسك طالب التدخل فى دعوى صحة التعاقد بأنه المالك للعين المبيعة يوجب على المحكمة المنظور أمامها الدعوى قبول تدخله باعتباره مرتبطا بالدعوى الأصلية ويتعين عليها ألا تخكم بصحة التعاقد إلا بعد الفصل فى موضوع طلبه وذلك باعتبار أن هذا البحث مما يدخل فى صميم الدعوى المطروحة عليها فالحكم الذى تصدره المحكمة بصحة التعاقد يتوقف على التحقق من عدم

سلامة ادعاء المتدخل وكان الحكم المطعون فيه قد ألغى الحكم المستأنف فيما قضى به من قبول تدخل الطاعنين . وأقام قضاءه على مجرد القول بأن طلب تثبيت الملكية يختلف عن طلب صحة العقد موضوعا وسببا ولم يقدر مدى الارتباط بين الطلبين وأثر إجازة محكمة أول درجة لتعديل الطاعنين طلباتهما ولم يعرض لطلب الطاعنين رفض دعوى المطعون ضدها الأولى ودعوى المطعون ضدها الرابعة تأسيسا على ملكيتهما لعين النزاع وصلة طلبهما تثبيت ملكيتهما فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وجره ذلك إلى القصور فى التسبيب . (نقض ١٩٩١/١٢/٣١ طعن ٢٣٠٧ س٥٦ق) . وبأنه " وأن تمسك طالبى التدخل فى دعوى صحة التعاقد بأنهم هم المالكون للأطيان المبيعة ، يعد تدخلا اختصاميا يطلب به المتدخلون حقا ذاتيا لأنفسهم ، ويوجب على المحكمة المنظورة أمامها الدعوى قبول تدخلهم باعتباره مرتبطا بالدعوى الأصلية . ويتعين عليها ألا تحكم بصحة التعاقد او تقبل النصح بشأنه إلا بعد الفصل فى موضوع طلبهم ، وذلك باعتبار أن هذا البحث هو مما يدخل فى صميم الدعوى المطروحة عليها ، وعلى أساس أن الحكم الذى تصدره المحكمة بصحة التعاقد أو بإلحاق الصلح المبرم بشأنه بمحضر الجلسة ، يتوقف على التحقق من عدم سلامة إدعاء المتدخلين " . (نقض ١٩٧٠/٢/٣ طعن ٥٠٥ س٣٥ق) . وبأنه " ,ان على من يدعى خلاف الظاهر عبء إثبات ادعائه ، وإذن فمتى كان المدعى قد طلب الحكم بصحة ونفاذ عقده وتسليمه العين مشتراه . وكان دفاع المتدخل أن هذه العين قد اشتراها مورثه بعقد مسجل وأنه وضع يده عليها المدة لطويلة المكسبة للملكية ، وكان الخبير المنتدب فى الدعوى قد انتهى فى تقريره إلى أن العين تدخل فى مستندات تمليك البائعين للمدعى ولا تدخل فى مستندات تمليك المتدخل ، وكان الظاهر فى هذه الحالة مؤيدا دعوى المدعى ونافيا لدفاع المتدخل ، فإن الحكم إذا كلف المتدخل بإثبات وضع يده على العين موضوع النزاع المدة الطويلة المكسبة للملكية ، لا يكون قد خالف القانون " . (نقض ١٩٥٤/٤/٢٩ طعن ٥٧س ٢١ق) . وبأنه " متى كان الطاعن – طالب التدخل فى دعوى صحة التعاقد – لا يجادل فى أن الأطيان التى اشتراها لا تدخل فى الأطيان موضوع عقد البيع الصادر إلى المطعون عليه الأول – المدعى فى دعوى صحة التعاقد – وأن ملكية البائع لهما كما حددتها البيانات المساحية الواردة بصحيفة الدعوى تتسع للمساحة الواردة فى كل من العقدين ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بصحة ونفاذ عقد المطعون عليه الأول على مقتضى هذه البيانات ، فإن ذلك حسبه لإقامة قضائه بعدم قبول الطاعن خصما ثالثا فى الدعوى " . (نقض ١٩٧٢/١٢/٢٠ طعن ٣٧٠ س٣٨ق) وبأنه "ولئن كان قد قضى بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر إلى الطاعنين – المشترين – إلا أنه وقد ضمن الحكم أسبابه رفض طلب المتدخلين – الشفعاء – بوقف دعوى صحة التعاقد حتى يفصل نهائيا فى دعوى الشفعة ، ورفض طلبهم بإحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات صورية ذلك العقد لأنه قصد به التحايل لحرمانهم من حقهم فى أخذ العقار المبيع بالشفعة ، واستند الحكم فى ذلك إلى أن الدفع بالصورية الذى يثيرونه هو مما يدخل فى دعوى الشفعة ومطروح فيها ، فإن القضاء بصحة عقد البيع المشار إليه لم يفصل بذلك فى طلب الصورية على وجه يحاج به المطعون عليهم – الشفعاء – طالما أنه قد صرح بعدم الإدلاء برأيه فى هذا الطلب ، مقررا أنه خارج نطاق الدعوى المعروضة عليه ، ولا يعتبر الحكم المطعون فيه – الصادر فى دعوى الشفعة – إذ عرض لبحث صورية العقد المشار إليه ، مخالفا للحكم السابق الصادر بصحته ونفاذه . (نقض ١٩٧٠/٤/١٤ طعن ٦٠س ٣٦ق) .

- يجوز للخصم المتدخل هجوميا الطعن بالاستئناف أو النقض على الحكم الصادر فى دعوى صحة التعاقد أو المنتهى صلحا بإلحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة وذلك إذا كان المتدخل هجوميا دفع بتملكه المبيع فى دعوى صحة التعاقد فرفضت المحكمة دفعة هذا :

وقد قضت محكمة النقض بأن : الحكم الذى يقضى بإلحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه ، لا يعدو – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن يكون عقدا وليس له حجية الشئ المحكوم به وإن أعطى شكل الأحكام عند إثباته ولا يجوز الطعن فيه من طرفيه لأن القاضى وهو يصدق على الصلح لا يكون قائما بوظيفة الفصل فى خصومة ، وإنما بسلطته الولائية وليس بمقتضى سلطته القضائية ، غير أنه لما كان يترتب على الحكم الصادر بقبوله ممن يطلب الحكم لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى أن يصبح المتدخل طرفا فى الدعوى الأصلية ويكون الحكم الصادر فيها حجة له أوعليه ولو حسم النزاع صلحا ، إذ لم يكن اعتماد الصلح ألا ثمرة القضاء برفض طلبات أن هذا الخصم المتدخل ، لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنين قد تدخلوا فى الدعوى وطلبوا أحقيتهم للأرض محل النزاع ، وقد قضى بقبول تدخلهم ورفض طلباتهم والتصديق على الصلح المبرم بين البائعين والمشترين ، فإن الحكم

المطعون فيه يحوز قوة الشئ المقضى بالنسبة للخصوم الحقيقين فى الدعوى ومن بينهم الطاعنين ومن ثم فإنه يجوز لهم الطعن فى هذا الحكم . (نقض ١٩٨٤/٥/٩ طعن ١٨١٠س ٥٠ق ، ٣٩٣س ٥٢ق) .

ثالثا : الدفوع التى يجوز ابداؤها من المدعى عليه فى دعوى صحة التعاقد

(١) الدفع بأن البيع يخفى وصية تجاوز ثلث التركة :

الوصية تنفيذ من غير إجازة الورثة فى حدود ثلث التركة بعد سداد ديون الميت وهو ما يوجب على المحكمة - إذا وصفت العقد بأنه وصية - أن تستظهر عناصر التركة وتقدر صافى قيمتها ومقدار الثلث الذى يجوز فيه الإيصاء بغير إجازة - وتتناول التصرف المطروح عليها للتحقق مما إذا كان يدخل فى حدود الثلث فتقضى بحصتج فإن تجاوزت قيمته هذا النطاق قضت بصحة القدر الذى يدخل فى حدوده . (نقض ١٩٩١/١٠/٩ طعن ١٥٣٢ س٥٥ق) .

- وهذا الدفع بيثار من ورثة البائع وليس من المورث لأن غاية هذا الدفع هو أن اعتداء قد وقع على حق الورثة فى الميراث وأن هناك تحايلا على قواعد الإرث التى تعد من النظام العام فلا يجوز مخالفتها بأى حال من الأحوال .

وقد قضت محكمة النقض بأن : مؤدى نص المادة (٣٧) من قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ إن الوصية لا تنفذ من غير إجازة الورثة إلا فى حدود ثلث تركة الوصى بعد سداد جميع ديونه ، فإن مناط القضاء بعدم نفاذ الوصية فيما يزيد من هذا القدر أن تستظهر المحكمة عناصر التركة وتقدر صافى قيمتها - وقت القسمة والقبض - ومقدار الثلث الذى يخرج منه الوصية عندئذ على النحو الذى يتطلبه القانون ، وأن يثبت لها من ذلك زيادة قيمة الوصى به عن هذا الثلث ويتحقق من عدم إجازة الورثة للوصية فى خصوص هذه الزيادة فإذا تحجب الحكم عن استيفاء هذه الشروط كان قضاؤه قاصرا مخطئا فى تطبيق القانون وإذا كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى عدم نفاذ الوصية فيما زاد عن الثلث دون أن يستظهر توافر الشروط المشار إليها فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه قصور فى التسبيب . (نقض ١٩٩١/١٢/١ طعن ١٢٥٢ س٥٣ق) . وبأنه " متى كانت محكمة الموضوع قد انتهت إلى أن التكييف الصحيح لتصرف موضوع الدعوى ، هو أنه وصية فإنه كان عليها أن تنزل عليه حكم القانون المنطبق على وصفه الصحيح ولا يعتبر ذلك منها تغييرا لسبب الدعوى لأنها لا تتقيد فى التكييف بالوصف الذى يعطيه المدعى للحق الذى يطالب به بل عليها أن تتحرى طبيعة هذا الحق لتصل بذلك إلى التكييف القانونى الصحيح للتصرف المنشئ لهذا الحق والذى يظل كما هو السبب الذى تقوم عليه الدعوى وتطبق المحكمة حكم القانون طبقا للتكييف الصحيح ، وإذ كانت الوصية بحسب أحكام القانون ٧١ لسنة ١٩٤٦ سواء كانت لوارث أو لغيره تصح وتنفذ فى ثلث التركة من غير إجازة الورثة فإن الحكم المطعون فيه إذ خلف هذا النظر وامتنع عن تطبيق الوصية التى خلص إليها على طلبات الطاعنة لمجرد أن ذلك يعتبر تغييرا منه لسبب الدعوى لا تملكه المحكمة من تلقاء نفسها واكتفى برفض الدعوى يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون " . (نقض ١٩٨٣/٣/١٧ طعن رقم ١٥٠٤ س٥٧ق) .

(٢) الدفع بالصورية المطلقة :

زاد فى الآونة الأخيرة البيع الصورى ويقصد بالبيع الصورى هو البيع الذى لا يترتب عليه أى إلتزام من جانب البائع والمشترى ولا يترتب عليه أى آثار وإنما قصد من وراءه إخفاء حقيقة ما للوصول إلى هدف معين كأن يبيع العم لابن أخيه عدة أفدنة لترشيحه إلى منصب ما لأن هذا المنصب يشترط أن يكون من ذو الأملاك وهكذا والصورية هنا قد تثبت عن طريق ورقة الضد .

(٣) الدفع بعدم سداد ثمن المبيع أو جزء منه :

يحق للمشترى عدم سداد ثمن المبيع أو جزء منه إذا أخل البائع بإلتزامه بنقل ملكية المبيع إلى المشترى كرفض البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشترى تنفيذا عينيا وذلك بحصوله على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية فى البيع العقارى .

وقد قضى أن : ألا أنه يلاحظ إذا كان الوفاء بباقى الثمن معلقا على التوقيع على العقد النهائى - فان اشتراط المشترى الا يصرف للبائع باقى الثمن الذى اودعه خزانة المحكمة الا بعد صدور حكم نهائى بصحة ونفاذ العقد هو اشتراط صحيح . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٦/١١/١٥ لسنة ١٧ عدد ثالث ١٦٨٨) .

كما أن تعليق دفع باقى الثمن على توقيع البائع على عقد البيع النهائى وامتناع البائع عن التنوقيع ولجوء المشترى لدعوى صحة التعاقد من أجل تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية عينا يجيز للمشترى ايداع الثمن دون عرضه على البائع فى حالة رفع الأخير دعوى فسخ عن هذا البيع قبل رفع المشترى دعوى صحة التعاقج . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٦/١١/١٥ لسنة ١٧ عدد ثالث ١٦٨٨) .

ولما كان التزام المشترى بسداد الثمن يقابل التزام البائع بنقل ملكية المبيع الى المشترى فإن من حق المشترى أنم يحبس الثمن إذا تبين له وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده حتى ولو كان الثمن مستحق الأداء وذلك حتى يزول الخطر الذى يهدده وذلك بالطبع ما لم يكن قد نزل عن الحق فى الحبس بعد ثبوته أو كان فى العقد شرط يمنعه من استعمال هذا الحق ، وعلم المشترى وقت الشراء بالسبب الذى يخشى معه نزع المبيع من يده لا يكفى بذاتع للدلالة على نزوله عن هذا الحق لأنه قد يكون محيطا بالخطر الذى يتهدده ويكون فى نفس الوقت معتمدا على البائع فى دفعه قبل استحقاق الثمن ما دام أنه لم سشتر ساقط الخيار . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٠/٤/١٤ لسنة ٢١ عدد ثان ص ٦٠٤) .

وتقدير جديد السبب الذى يولد الخشية فى نفس المشترى من نوع المبيع من تحت يده يعتبر من الأمور التى يستقل بها قاضى الموضوع ولا رقابة فى ذلك عليه من محكمة النقض متى أقام قضاؤه على أسباب سائغة .

وقد اعتبرت محكمة النقض سببا سائغا يعطى للمشترى الحق فى حبس باقى الثمن عدم تسجيل البائع عقد شرائه العرفى من المالكين الأصليين حتى يستطيع بدوره نقل ملكية العقار الا بيع إلى المشترى بل ظل العقار على ملك المالكين الأصليين مع ما يترتب من احتمال نزعه من تحت يد الشمترى ساء من جانب البائعين الأصليين أم ممن يتصرفون اليه – كما يعتبر سببا سائغا ايضا وجود حظر التصرف للغير بعقد مسجل فى سند المالكين الأصليين مما يهدد المشترى بنزاع المبيع من تحت يده . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٤/١١/٢٥ لسنة ٢٥ ص١٢٨٧) .

(٤) الدفع ببطلان عقد البيع لوجود عيب من عيوب الإرادة :

يجوز للمدعى عليه (سواء كان البائع أو المشترى) بأن يدفع بأن إرادة المتصرف قد شابها عيب من عيوب الإرادة من إكراه أو غلط أو تدليس أو أن يدفع بأن نائبه سواء كانت نيابة قانونية أو اتفاقية قد أبرم هذا الاتفاق بعيدا عن حدود نيابته المسموح بها له .

(٥) الدفع بأن البيع فى حقيقته هبة :

الهبة المستترة هى هبة مباشرة ينقل فيها الواهب للموهوب له حقا عينيا أو يلتزم له بحق شخصى ولكنها تظهر تحت اسم عقد آخر ، ومتى استوفى هذا العقد جميع شروط انعقاده فى الظاهر أعفيت الهبة من الشكلية سواء كانت عن عقار أو منقول ، وكثيرا ما يكون عقد البيع هو الساتر للهبة ومن ثم يتعين – لعدم اشتراط الرسمية – أن يحدد المبيع فى عقد البيع وأن يحدد به ثمن على ألا يكون تافها وإلا اعتبر العقد هبة مكشوفة أما إن كان الثمن بخس فقد يكون حقيقيا ويصح البيع ويجب ألا يقرر البائع أنه وهب الثمن للمشترى أو أبرأه منه فهذه هبة سافرة تستلزم الشكلية وتؤدى إلى بطلان عقد البيع الساتر لها حتى فيما بين المتعاقدين باعتباره هبة لم تستوف الشكل المقرر لها ، إذ يعتبر التصرف تبرعا وليس معارضة عند تطبيق أحكام الدعوى البوليصية أو الإفلاس ، ولكن ليس ضروريا أن يذكر فى البيع أن الثمن قد قبض بل يصح تصويره على أنه دين قائم بذمة المشترى .

ولا يتعد بالإقرار الصادر من المتصرف إليه باعتبار التصرف هبة طالما لم يثبت ذلك من المحرر الذى سترها ، ومتى استوفى العقد الساتر أركان عقد البيع ، جاز لأى من طرفيه أن يطلب الحكم بصحته ونفاذه وحينئذ تقضى المحكمة بذلك ، أما إن تبين للمحكمة أن العقد هبة سافرة وغير مستور بعقد بيع ، قطعت برفض الدعوى ولو من تلقاء نفسها لبطلان العقد بطلانا مطلقا لتخلف الرسمية ، وإذا تم تنفيذ الهبة بتسليم العقار ، فإن العقد يظل على طبيعته هبة سافرة وليس بيعا مما يحول دون القضاء بصحته ونفاذه كبيع . (المستشار أنور طلبة ص١٣٤ وما بعدها – نفاذ إنحلال البيع) .

.... ونخلص من ذلك إى أنه إذا لم يقم لدى المحكمة سبب من أسباب الرجوع فى الهبة أو وجد مانع يمنع من ذلك فإن المحكمة تقضى بصحة ونفاذ العقد كعقد هبة وليس بيعا ، أما إذا لم يتمكن المدعى عليه من إثبات بأن العقد فى حقيقته هبة وأثبت البائع بأن ما جاء فى العقد من ثمن هو ثمن حقيقى وتم الوفاء به فإن المحكمة فى هذه الحالة تحكم بصحة ونفاذ عقد البيع باعتباره بيعا وليس هبة .

وقد قضت محكمة النقض بأن : بأن المادة ٤٨٨ من القانون المدنى تجيز حصول الهبة تحت ستار عقد آخر ، وهى تخضع فى شكلها القواعد الخاصة بالعقد الذى يسترها ، وأن الهبة المستترة فى صورة عقد بيع تصح متى كان العقد جامعا فى الظاهر لأركان البيع اللازمة لانعقاده وأن الثمن وإن كان يعتبر ركنا أساسيا فى عقود البيع إلا أنه على ما يستفاد من نص المادتين (٤٢٣) ، (٤٢٤) من القانون المدنى لا يشترط أن يكون الثمن مبينا بالفعل فى عقد البيع ، فإذا ما خلا العقد المكتوب من قيمة الثمن مع تضمنه إقرار طرفيه بأن البيع قد تم نظير ثمن نقدى دفعه المشترى وقبضه البائع فلا يبطل البيع لأن إقرار طرفيه بذلك يعنى إقرارهما باتفاقهما على ثمن نقدى معين وهو ما يكفى لانعقاد البيع باعتباره عقدا رضائيا ، لما كان ذلك ، وكان العقد محل النزاع قد تضمن بيع الطاعنين حصتهما فى محل الجزارة إلى المطعون ضدهما ، وتضمن كذلك ما يفيد دفع الأخيرين المقابل المالى – أى الثمن النقدى – لهذه الحصة إلى الأولين ومن ثم فإن هذا العقد يكون قد جمع فى ظاهره أركان البيع اللازمة لانعقاده ، ويصلح أن يكون ساترا لعقد الهبة وهو ما يغنى عن الرسمية بالنسبة لها ، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى ذات النتيجة فإن النعى عليه بهذا السبب يكون على غير أساس . (نقض ١٩٩١/٥/٩ طعن ٥٢٦ س٥٥ق) . وبأنه " أن المادة ٤٨٨ من القانون المدنى تجيز حصول الهبة تحت ستار عقد آخر ، وهى تخضع فى شكلها للقواعد الخاصة بالعقد الذى يسترها ، والهبة المستترة فى صورة عقد بيع تصح متى كان العقد جامعا فى الظاهر لأركان البيع اللازمة لانعقاده ، أى مذكرا فيه الثمن بطريقة غير نافية لوجوده ، وتحقق ذلك لا يغير منه وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – وجود ورقة أو اكتشاف دليل بأى سبيل يكشف عن حقيقة اتجاه نية التصرف إلى التبرع طالما توافر الشكل الظاهر " . (نقض ١٩٧٩/٣/١٤ طعن ٢٦٩ س٤٢ق) . وبأنه " وإذا كان الواقع فى الدعوى أن العقد استوفى ظاهريا الأركان القانونية لعقد البيع المنجز من بيع وثمن ، وأنه صدر من الطاعن بصفته الشخصية إلى نفسه بصفته وليا شرعيا على أولاده المطعون عليهم وقت أن كانوا قصرا ، وكانت المادة (٤٨٧) من القانون المدنى تجيز للولى الشرعى أن ينوب عن الموهوب له فى قبول الهبة ، ولو كان الواهب ، فيكون له أن يتعاقد مع نفسه ، فإن التصرف المعقود باعتباره هبة مستترة فى صورة البيع تكون قد توافرت له شرائط الصحة " . (نقض ١٩٧٩/٣/١٤ طعن ٦٦٩ س٤٢ق) . وبأنه " إذا كان البين من عقد البيع أنه ينص على أن المورث قد باع العقار محل النزاع إلى نفسه بصفته وليا شرعيا على أولاده القصر ودفع الثمن تبرعا منه لأولاده المذكورين ورأت المحكمة أن الادعاء بأن دفع المورث الثمن بصفته وليا شرعيا يفيد أنه من مال القصر لا يتسق وباقى عبارات العقد من أن المورث قد تبرع بالثمن ووهبه لأولاده القصر الذين اشترى العقار لهم والتزم بعد الرجوع فى تبرعه بما يدل على أنه قد تبرع بالثمن فى العقد الأمر الذى يفصح عن أن التصرف هبة سافرة وليس بيعا إذا لم تستوف بيانات العقد أحد أركان البيع وهو الثمن ومن ثم فلا يصح لستر الهبة الحاصلة بموجبه والتى تعتبر باطلة لعدم اتخاذها الشكل الرسمى ولا تعتبر وصية لأن العقد غير محرر بخط المورث ولم يصدق على توقيعه عليه ، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر يكون مخطئا فى تطبيق القانون " . (نقض ١٩٧٨/٣/٢٩ طعن ٨٤٣س٤٤ق) . (١٩٤٦/٥/٢٢ فى ٢٥ سنة ص١١٩٢ ، ١٩٨٢/٥/١٣- طعن ٨٧٦ س٥١ق) وبأنه " المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الهبة المستترة فى صورة عقد البيع تصح متى كان العقد جامعا فى الظاهر لأركان البيع اللازمة لانعقاده ، ومن ذلك أن يكون مذكورا به الثمن بطريقة غير نافية لوجوده ، ولو ثبت بأدلة أخرى أن حقيقة نية التصرف هى التبرع " . (نقض ١٩٨٣/١٢/١٥ طعن ٥٩٩ س٥٠ق) .

(٦) الدفع ببطلان عقد البيع الصادر للقضاة أو أعضاء النيابة أو المحامين وكتبة المحاكم والمحضرين :
الدفع ببطلان البيع الذى يصدر للقضاة أو أعضاء النيابة أو المحامين وكتبه المحاكم والمحضرين باطل سواء كان بإسم أحد من هؤلاء أو بإسم مستعار وذلك إذا توافرت الشروط المنصوص عليها فى المادتين رقمى ٤٧١ ، ٤٧٢ مدنى .
(٧) الدفع باستحالة التنفيذ :
إذا هلك المبيع قبل تسليمه إلى المشترى نتيجة تراخى البائع عن تسليمه للمشترى أو نزع ملكيته للمنفعة العامة أو استحالة تسليمه للمشترى نتيجة قوى قاهرة أو حادث فجائى فإنه فى إحدى هذه الحالات يجوز للبائع المدعى عليه فى دعوى صحة التعاقد أن يدفع باستحالة تنفيذه لالتزامه بنقل ملكية المبيع إلى المشترى تنفيذا عينيا .
(٨) الدفع ببطلان عقد البيع لإخفائه رهنا :
إذا دفع فى دعوى صحة التعاقد بأن البيع هو بيع وفائى وتوافر فى العقد الشروط التى استلزمتها المادة ٤٦٥ مدنى قضى ببطلان التصرف ورفض الدعوى .

أحكام النقض

١. إذا باع زيد قدرا من الأطيان الى عمرو ثم باع عمرو هذا القدر الى بكر ثم رفع بكر دعوى على عمرو وزيد بطلب صحة ونفاذ عقد البيع الصادر اليه من عمرو فدفع زيد الدعوى بأن عقد البيع الصادر منه الى عمرو قد فسخ لعدم قيامه بالالتزامات المفروضة عليه فيه ، فإنه بهذا الدفع يكون امر عقد البيع الصادر من زيد الى عمرو مطروحا على المحكمة من نفس زيد بطريق دفع الدعوى المقامة عليه ويكون لزاما على المحكمة أن تتعرض اليه لا للفصل فى الدفع فحسب بل ايضا للفصل فيما إذا كان عقد البيع الصادر لبكر والمطلوب الحكم بصحته ونفاذه صدر ممن يملكه أم لا إذ لو صح الدفع المذكور لكان عقد البيع المطلوب الحكم بصحته ونفاذه منعدم الأثر لزوال العقد الذى بنى عليه . (جلسة ١٩٥١/١٢/٢٧ طعن رقم ٧٥ سنة ٢٠ق) .
٢. من أحكام عقد البيع المقررة بالمادتين ٢٦٦ ، ٣٠٠ من القانون المدنى القديم والمادة ٤٣٩ من القانون المدنى الجديد التزام البائع بضمان عدم منازعته للمشترى فى المبيع فيمتنع عليه ابدا التعرض للمشترى وينتقل هذا الالتزام من البائع الى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشترى فيما كسبه من حقوق بموجب العقد الا اذا توافرت لديهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للمكلية وإذن فمتى كانت الطاعنة قد اقامت الدعوى بطلب اثبات صحة ونفاذ عقد البيع الصادر اليها من مورث للمطعون عليهم مع الزامهم بتسليم الأطيان المبيعة ، وكان دفاع المطعون عليهم بسقوط حق الطاعنة لقعودها عن رفع دعواها أكثر من خمس عشرة سنة بعد تاريخ صدورالعقد هو من قبيل المنازعة الممتنعة عليهم قانونا بمقتضى الزام القانون مورثهم بالضمان السالف الذكر ن فان الحكم المطعون فيه إذ اقام قضاءه برفض دعوى الطاعنة استنادا الى هذا الدفع يكون قد خالف القانون (جلسة ١٩٥٤/٣/٤ طعن رقم سنة ٢١ق) .
٣. متى كان المشترى قد رفع الدعوى بطلب صحة التعاقد عن عقد البيع وأسس دعواه على أنه وفى التزامه بالثمن وطلب احالة الدعوى الى التحقيق لاثبات هذا الوفاء كما دفع البائع الدعوى بعدم وفاء المشترى بكامل الثمن فقضت المحكمة بصحة التعاقد وكان مفهوم ما ذكرته عن ذلك الوفاء أن نظر المحكمة إنما يتعلق بصحة التعاقد فحسب وليس لها أن تتعرض الى امر الوفاء أو عدم الوفاء بالالتزامات المترتبة على التعاقد فانها تكون قد اخطأت فى فهم القانون خطأ جرها الى التخلى عن النظر فيما دفع به البائع من عدم وفاء المشترى بكامل الثمن وفيما رد به المشترى من جانبه وأسس عليه دعواه من أنه وفى التزامه بالثمن يكون الحكم قد شابه قصور مبناه الخطأ فى فهم القانون - ذلك أن عقد البيع من العقود التبادلية والبائع لا يجبر على تنفيذ التزامه اذا ما دفع الدعوى بعدم قيام المشترى بتنفيذ التزامه بانه لم يوف اليه بثمن المبيع المستحق وهو دفع يترتب على ثبوته حبس التزام البائع بنقل الملكية حتى يقوم المشترى بتنفيذ ما حل من التزامه . (الطعن رقم ١٩٦ سنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٧/١١/١٤ س٨ ص٧٨٩) .
٤. يلتزم البائع بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهذا التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع ولو لم يكن هذا العقد مشهرا وينتقل مع البائع الى ورثته فيمتنع - مثله - منازعة المشترى فيما كسبه من حقوقه بموجب عقد البيع الا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة

الطويلة المكسبة للملكية وإذا كان الطاعنون (ورثة البائع) قد دفعوا ورثة المشترى بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لمورثهم من مورث الطاعنين - بسقوطها بالتقادم لرفعها بعد أكثر من خمس عشرة سنة من تاريخ صدور هذا العقد ، فإن هذا الدفع يعد من قبيل المنازعة الممتنعة قانونا على الطاعنين بمقتضى التزام مورثهم بالضمان ، وإذ التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد خالف القانون . (الطعن رقم ٢٦١ سنة ٢٨ق جلسة ١٩٦٣/٣/٢١ س١٤ ص٣٥٥)
.

٥. المقصود بدعوى صحة ونفاذ البيع هو تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية الى المشترى تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ولهذا فإن المشترى لا يجاب الى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذى يصدر فى الدعوى ممكنين ، وإذا كان الغرض من دعوى صحة التعاقد هو اجبار البائع على تنفيذ التزاماته التى من شأنها نقل الملكية الى المشترى تنفيذا عينيا ، فإن للبائع ان يدفع هذه الدعوى باستحالة تنفيذ هذه التزامات بسبب انتقال الملكية الى مشتر ثان منه ويستوى فى ذلك أن يتدخل المشترى أو لا يتدخل ، وللمشترى أن يطعن فى مواجهة البائع فى عقد هذا المشترى الثانى بما شاء من المطعون التى يقصد بها ازالة أثر تسجيل هذا العقد ليصل بذلك الى اثبات أن التزامه بنقل الملكية اليه ممكن وان كان الحكم الذى يصدر لصالحه بذلك لا يكون حجة على المشترى الثانى ، فإذا كان الحكم قد قضى بصحة ونفاذ عقد البيع دون أن يبحث أمر البيع المشهر الذى تمسك البائع بصدوره الى المشترى الثانى أو يرد على دفاعه بشأنه فإنه يكون مشوبا بالقصور بما يبطله . (الطعن ٢٣١٩ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٦/١/٣٠) (الطعن ٣٣٨ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٦٩/٦/٥ س٢٠ ص٨٨٦) .
٦. لا يجوز لغير البائع أن يدفع دعوى صحة التعاقد بتخلف المشترى عن الوفاء بالتزامه بدفع الثمن لأن هذا الدفع هو باذاته الدفع بعدم التنفيذ ولا يقبل إلا من المتعاقد الآخر فإذا كان البائع لم يطعن فيما قضى به الحكم المطعون فيه من اعتبار العرض والايداع الحاصلين من الشمترى وما رتبه على ذلك من اعتبار الايداع مبرئا لذمته هذا المشترى من الثمن ، فإنه لا يقبل من الطاعن – وهو مشتر ثان – الطعن على الحكم النطعون فيه فى هذا الخصوص دام البائع قد ارتضاه ولم يطعن فيه . (الطعن رقم ٢٦٠ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٧/١٢/٢٨ س١٨ ص١٩٣٢) .
٧. مؤدى نص المادة ٣٣٨ من القانون المدنى أن للمدين الوفاء بدينه عن طريق ايداعه مباشرة دون عرضه على الدائن إذا كانت هناك أسباب جدية تبرر ذلك . فمتى كان الحكم قد أقام قضاءه بصحة ايداع الثمن دون أن يسبقه عرض حقيقى على ما قرره من أن البائع أقام دعواه بفسخ عقد البيع قبل رفع المشترى لدعواه بصحته ونفاذه ، وان التزام المشترى بدفع باقى الثمن معلق على التوقيع على العقد النهائى ، وقد امتنع البائع عن التوقيع عليه ، فلم يكن له حق فى استيفاء الثمن حتى يعرضه المشترى عليه ، وخلص الحكم من ذلك الى أن هذين المسببين جديان ويبرران هذا الاجراء طبقا للمادة ٢٣٨ من القانون المدنى . فإن هذا الذى ذكره الحكم فى تبرير قيام المشترى بايداع باقى الثمن مباشرة دون عرضه على البائع هو قول يؤدى الى ما انتهى اليه من اعتبار الايداع صحيحا . الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع يقوم مقام التوقيع امام الموثق على عقد البيع النهائى ويحل محله فى التسجيل . فإذا كان وفاء باقى الثمن معلق على التوقيع على العقد النهائى ، فإن اشتراط المشترى الا يصرف للبائع باقى الثمن الذى أودعه خزانة المحكمة الا بعد صدور حكم نهائى بصحة ونفاذ ذلك العقد هو اشترط صحيح . (الطعن رقم ١٦٣ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٦/١١/١٥ س١٧ ص١٦٨٨) .
٨. سوء نية مشترى العقار بسبب علمه بالبيع السابق على شرائه أو تواطؤ مع البائع على الاضرار بالمشترى الآخر بقصد حرمانه من الصفقة ليس من شأن أيهما أن يحول دون القضاء له بصحة ونفاذ عقده متى توافرت شروط انعقاده ، ومن انتقال ملكية البيع له إذا ما بادر الى تسجيل عقده قبل تسجيل المشترى الآخر للتصرف الحاصل له ، وكان توقيع مشترى العقار على عقد صادر لآخر من نفس البائع عن ذات المبيع لا يعد اقرارا منه بانتقال ملكيته إلى الأخير يمنع من انعقاد عقد هذا المشترى أو يقيد صوريته ، لما كان ذلك ، وكان ما تمسك به الطاعن أمام محكمة الاستئناف من نعى على قضاء محكمة أول درجة بصحة ونفاذ العقد المؤرخ ١٩٧٣/١/٧ – لصدوره عن غش وتواطؤ وعلى نحو ما ورد بوجه النعى لا يستند الى اساس قانونى صحيح وليس من شأنه أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فان اغفال الحكم المطعون فيه الرد عليه لا يعد قصورا مبطلا له ويكون النعى بهذا الوجه فى غير محله . (الطعن

رقم ١٧٠ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٠/١٠/١٨) (الطعن رقم ٨٩٥ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٦/٤/٣٠) (الطعن رقم ٥٩٩ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٥/١٢/١٧) وقارن الطعن رقم ٢٨٨ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٠/١٠/١٨) .

٩. لما كان الأصل فى دعوى صحة ونفاذ عقد البيع أنه إذا تمسك البائع بعدم وفاء المشترى بكامل الثمن المستحق فى ذمته وجب على المحكمة أن تعرض لهذا الدفاع فإذا أغفلت مواجهته والرد عليه - مع ثبوت استحقاق الثمن طبقا لشروط العقد - كان حكمها مخالفا للقانون مشوبا بالقصور فى التسبيب وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ان الطاعنين تمسكوا فى دفاعهم أمام محكمة الموضوع بعدم الوفاء اليهم بباقى الثمن ومقداره اربعة آلاف جنيه - وطلبوا توجيه اليمين الحاسمة فى هذا الشأن - وكان البين من العقد موضوع الدعوى أنه من المتفق عليه فيه أن اجل سداد هذا المبغ يحل بتاريخ ١٩٨٠/٧/١٩ - وهو سابق على رفع الدعوى - وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عن هذا الدفاع الجوهرى ولم يرد عليه فإنه يكون قد خالف القانون وشابه قصور فى التسببي . (الطعن ٩٣١ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٩/٦/٢٧) .

١٠. من المقرر - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن من أحكام البيع المنصوص عليها فى المادة ٤٣٩ من قالنون المدنى ، التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه ، وهو التزام مؤيد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده ولو لم يشهر ، فيمتنع على البائع أن يتعرض للمشترى لأن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض . وبالتالى يمتنع على البائع دفع دعوى المشترى بصحة ونفاذ عقد بالتقادم استنادا الى مضى أكثر من خمس عشرة سنة على عدم تسجيل العقد أو الحكم بصحته ، لأن ذلك من قبيل المنازعات التى يمتنع على البائع ابداؤها كأثر من آثار التزامه بالضمان إلا إذا توفرت لديه بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة الكسبة للملكية . (الطعن ١٢٦٩ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٠/٦/١٠ س٣١ ص١٧٣٦) .

١١. إذا تمسك أحد الخصوم فى دعوى صحة التعاقد بملكيته هو العقار المبيع تعين على المحكمة المنظورة أمامها الدعوى الفصل فى ذلك إذ أن الحكم بصحة التعاقد يتوقف على التحقق من عدم سلامة هذا الدفاع ، ولما كان الواقع فى الدعوى وهى دعوى صحة تعاقد أن أحد الخصوم قد جحد ملكية البائع وتمسك هو بملكيته للعقار موضوع الدعوى بمقتضى مستندات قدمها فإن هذا الدفاع يكون دفاعا جديا وجوهريا مؤثرا فى الحكم ويقتضى من المحكمة بحثه وابداء كلمتها فيه . (جلسة ١٩٥٥/١٢/٢٩ طعن رقم ٢١٩ سنة ٢٢ق) .

١٢. ١١. إذ قضى الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه بصحة ونفاذ عقد البيع محل النزاع فيما تضمنه من بيع الطاعن الأول والمرحوم .... مورث الطاعنين الثلاثة الأوائل القدر المبيع الى المطعون ضدهم شائعا فى المساحة المبينة الحدود والمعالم بالعقد وبصحيفة الدعوى ، وكانت اشارته الى صحيفة الدعوى تنحصر فيما يتفق من أوصاف مع عقد البيع سند الدعوى ، فإنه يكون قد عين المبيع تعيينا نافيا للجهالة فى غير تناقض . (الطعن رقم ١٥٢٠ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٠/٢/٨) .

١٣. الأصل فى مجال دعوى صحة التعاقد ألا يجوز لغير البائع أن يدفع هذه الدعوى بتخلف المشترى عن الوفاء بالتزامه بدفع الثمن أو أن يطعن بذلك فى الحكم الصادر بصحة التعاقد ، لأن هذا الدفع هو بذاته الدفع بعدم التنفيذ ولا يقبل إلا من أحد طرفى العقد . (الطعن ٥٧٦ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٦) .

١٤. لما كان الغرض من دعوى صحة التعاقد هو اجبار البائع على تنفيذ التزامه بنقل ملكية المبيع تنفيذا عينيا متى كان هذا التنفيذ ممكنا وهو يكون كذلك طالما كان المبيع لم يخرج عن ملكية البائع . وكان لا يقبل من الطاعنين التمسك فى دفاعهن بأن المطعون ضدهم تصرفوا بالبيع من أرض النزاع إلى الغير بعقود عرفية خلافا لما التزموا به بين انفسهم من عدم التصرف فيها لتعلق هذا الأمر بمصلحة المشترين وحدهم . كما أن هذا التصرف من الآخرين ليس من شأنه زوال الملكية عن الطاعنين ، ولا يصير به تنفيذ التزامهم بنقل ملكية المبيع على المطعون ضدهن غير ممكن . فمن ثم لا يعتبر هذا الدفاع جوهريا وبالتالى فلا على الحكم المطعون فيه إن هو التفت عن الرد عليه لأن المحكمة لا تلتزم بالرد الا على الدفاع الجوهرى الذى يؤثر فى النتيجة التى انتهت اليها فى حكمها . (الطعن ١٥٢٠ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٠/٢/٨) .

١٥. ١٤. إذا كان المشترون قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع بأنهم كانوا حسنى النية عندما أطيان النزاع من مورثهم معتمدين على عقده الظاهر جاهلين ورقة الضد ، وكان المشترون يعتبرون من العبر بالنسبة لهذه الورقة بحكم أنهم اشتروا هذه الأطيان بعقدى بيع مشهرين ، فلهم أن يتمسكوا بالعقد الظاهر دون العقد المستتر ، ومن ثم لا

يجوز أن يحاجوا بالعقد المستتر ، إلا إذا كان هذا العقد مشهرا أو كانوا هو عالمين بصورية العقد الظاهر أو بوجود ورضة ضد . (الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٢/١١/٢٨ س٢٣ ص١٢٨٥) .

١٦. إذا دفع خصم دعوى صحة ونفاذ التعاقد بأنه هو المالك للعقار المبيع وأن البائع لا يملك التصرف فيما باعه تعين على المحكمة المنظورة امامها الدعوى الفصل فى ذلك ، إذا هو بحث يدخل فى صميم الدعوى ، ذلك لأن الحكم بما هو مطلوب فيها من صحة ونفاذ البيع يتوقف على التحقق من عدم سلامة هذا الدفاع ، وإذن فلا يسوغ وقف الدعوى حتى يفصل فى الملكية حتى ولو كان من دفع بذلك ليس طرفا فى العقد بل هو من الغير الذى يضار بالحكم الذى صدر . (جلسة ١٩٥٢/٥/٨ طغعم رقم ١٧٠ سنة ٢٠ق) .



الطلبات والتدخل والادخال
فى دعوى صحة التعاقد

الطلبـات فـى الدعـوى

الطلب هو الاجراء الذى يتقدم به الشخص على القضاء طالبا الحكم له بما يدعيه ويشترط فيه توافر المصلحة .

- والطلبات نوعان :

أولهما : طلبات أصيلة أو مفتتحة للخصومة وهى الطلبات التى تنشأ عنها قضية لم تكن موجودة قبل ابدائها .
وثانيهما : طلبات عارضة وهى تبدى أثناء سير الخصومة الأصلية .
والأصل أن يتحدد نطاق الخصومة بالطلب الأصلى . ولكن ينبغى ألا يحرم المدعى من فرصة تصحيح طلباته ولذا أجاز المشرع أن تبدى طلبات أثناء نظر خصومة قائمة طلبات عارضة تتناول بالتغيير أو بالزيادة أو النقص أو بالإضافة ذات الخصومة القائمة من جهة موضوعها أو سببها أو أطرافها ويشترط لقبول الطلب العارض أن يكون متصلا ومرتبطا بالطلب الأصلى هذا والطلب العارض يتبع الطلب الأصلى إذا كان قد رفع بالطرق المعتادة لرفع الدعوى وكانت المحكمة مختصة به فإنه يبقى فى هذه الحالة كطلب أصلى والطلب العارض يجوز ابداؤه شفاهه بالجلسة فى حضور الخصم الآخر واثباتها فى محضر الجلسة فإن لم يكن الخصم حاضرا فلا يجوز ابداء الطلب العارض شفويا بالجلسة وإنما يجب تقديمه وفقا للأوضاع المعتادة لرفع الدعوى .
ويتعين عدم الخلط بين الطلب العارض والطلب التابع لطلب أصلى إذ أن كلا من الطلب الأصلى والتابع يعتبر طلبا أساسيا .
ويلاحظ أنه إذا عدل المدعى طلباته أو سببها بطلب عارض مكتفيا بهذا الطلب دون الطلب الوارد بصحيفة الدعوى فإنه يصبح هذا هو الطلب الأصلى المطروح على المحكمة . هذا والعبرة بالطلبات الختامية فى الدعوى . ولا عبرة بالطلبات التى تتضمنها صحيفة الدعوى طالما لم يحل المدعى فى مذكرة الختامية إليها .

- ما هو الحكم إذا عدل المدعى طلباته فى دعوى صحة التعاقد إلى ثبوت ملكية العقار ؟

إذا عدل المدعى طلباته إلى ثبوت ملكية للعقار موضوع الدعوى بناء على سبب آخر غير العقد سبب الدعوى مثل وضع اليد الطويلة المكسب للملكية أو التقادم الخمسى فى حالة إذا تبين المشترى مثلا أن عقد البيع سند دعواه صادر من غير مالك – فإن هذا التعديل لا يكون مقبولا من الناحية الشكلية لما يترتب عليه من تغيير موضوع الدعوى وسببه وهذا غير جائز وتقضى المحكمة بعدم قبول الطلب العارض فى هذه الحالة من تلقاء نفسها لأنها من الأمور المتعلقة باجراءات الدعوى وهى من النظام العام – وكما ذكرنا فى الفرض السابق فإن الطلب الأصلى بصحة ونفاذ العقد لم يعد مطروحا على المحكمة ولا تملك التصدر له لأن العبرة فى الطلبات المطروحة على المحكمة هى بالطلبات الختامية .

- الطلبات العارضة من المدعى عليه :

تنص المادة ١٢٥ مرافعات فقرة ثالثة على أن للمدعى أن يقدم من الطلبات العارضة (أى طلب يترتب على اجابته الا يحكم للمدعى بطلباته كلها أو بعضها أو أن يحكم له بها مقيدة بقيد لمصلحة المدعى عليه) وبناء على ذلك يجوز أن يقدم المدعى فى دعوى صحة التعاقد طلبا عارض بفسخ العقد لإخلال المدعى بالتزامه بالوفاء بالثمن مثلا أو بطلانه لعيب من عيوب الإدارة أو غير ذلك من العيوب التى تلحق العقد .

- إجراءات تقديم الطلبات العارضة :

يجوز تقديم الطلبات العارضة بثلاث وسائل أولها بالاجراءات المعتادة لرفع الدعوى وثانيها بابدائها شفويا بالجلسة واثباتها فى محضرها فى مواجهة الطرف الآخر وثالثها بابدائها فى مذكرة بشرط إطلاع الخصم عليها وتمكينه من الرد عليها . ومتى قدم الطلب بإحدى هذه الطرق وجب على المحكمة أن تفصل فيه . (١٩٥٩/٤/٢٣ – م نقض م – ١٠ – ٣٤٧) .
وقد قضت محكمة النقض بأن : يجوز إبداء الطلب العارض فى المذكرة التى يقدمها الخصم أثناء حجز الدعوى للحكم متى كانت المحكمة قد رخصت للخصوم فى تقديم مذكرات فى أجل معين ولم ينته هذا الأجل (١٩٨٦/٣/١٩ طعن ٧٢٤ سنة ٥٢ق) . ولكن يشترط ألا يتضمن قرار المحكمة بحجز الدعوى مع التصريح بمذكرات النص على عدم تقديم طلبات جديدة إذ باب المرافعة لا يعتبر مفتوحا خلال الأجل المصرح فيه بتقديم مذكرات إلا بالقدر الذى تصرح به المحكمة . (١٩٥٣/٣/٥ –م نقض م – ٤ – ٣٧٥ – نصر الدين فى الدعوى واجراءاتها بند ٢٧١) .

ويتعين فى جميع الأحوال مراعاة عدم الاخلال بحق الخصم فى الدفاع بما يوجب عدم الاعتداد بالطلبات العارضة المبداة فى مذكرة قدمت أثناء الفترة المصرح بتقديم مذكرات فيها عند حجز الدعوى للحكم ما لم يثبت اطلاع الخصم عليها أو اعلانه بها ، مع تمكينه من الرد عليها وعلى ذلك يعد قبول الطلبات العارضة المبداه فى مذكرة لا تتبعها مذكرة من الخصم اخلالا بحق هذا الخصم فى الدفاع . (١٩٤٥/٥/٢٤ -م ق ج - ٦٢٢) .
وإذا أبدى الطلب العارض فى مذكرة قدمت بجلسة المرافعة فإن ذلك يكفى لاعتبار الطلب مقدما للمحكمة تقديما صحيحا بما يوجب على المحكمة الفصل فيه وإلا كان حكمها قاصرا . (١٩٨٨/٣/٣١ طعن ٢٣٤٣ سنة ٥٤ق - ١٩٧٥/١١/٢٧ - م نقض م - ٢٦ - ١٥١٥ - ١٩٧٥/٥/٢٧ - م نقض م - ٢٦ - ١٠٨٥) .
ولا يترتب جزاء البطلان أو عدم القبول على عدم قيد قلم الكتاب للطلب العارض فى السجل الخاص وفقا للمادة ٦٧ مرافعات ، متى كان قد قدم إلى المحكمة بإجراء صحيح سواء بالاجراءات المعتادة لرفع الدعاوى أو بابدائه شفاهة فى الجلسة فى حضور الخصوم وتم اثباته فى محضرها ، أو فى مذكرة قدمت بجلسة المرافعة وثبت اطلاع الخصم عليها أو اعلانه بها . (١٩٨٦/٥/٧ طعن ٣٣٩٩ لسنة ٥٢ق) .
وإذا أبدى الخصم طلبا عارضا فى الجلسة ، ثم اضاف إليه فى صحيفة اعلانه طلبا آخر فتكون العبرة بما ورد بصحيفة الإعلان . (١٩٨٩/١٢/١٤ طعن ١٢٥٠ سنة ٥٤ق) .
ومتى أبدى الطلب العارض وفقا للمادة ١٢٣ مرافعات وجب على المحكمة الحكم فيه . (١٩٥٩/٤/٢٣ - م نقض م - ١٠ - ٣٤٧) . ويجوز لها أن ترجئ الفصل فيه إلى ما بعد فصلها فى الدعوى الأصلية حتى يستوفى عناصره ولو كان مما لا يدخل منفردا فى اختصاصها النوعى أو القيمى وإنما دخل فى اختصاصها تبعا للطلب الأصلى عملا بالمادة ٤٧ مرفعات . ويجوز لها أن تفصل فى الطلب العارض وحده أولا كما إذا كان طلبا تحفظيا أو مستعجلا لأنها إن هى أرجأت الفصل فيه إلى حين الفصل فى الموضوع يصبح الفصل فيه غير ذى محل . (١٩٦٩/٦/١٢ - م نقض م - ٢٠ - ٩٥٧) .
ولا يعتبر باب المرافعة فى الدعوى مقفولا إلا إذا حجزت المحكمة الدعوى للحكم دون التصريح للخصوم بتقديم مذكرات ، أو بانتهاء الأجل الذى صرحت للخصوم بتقديم مذكرات خلاله ، فإذا حجزت الدعوى للحكم مع التصريح للخصوم بتقديم مذكرات فإن باب المرافعة يعتبر مفتوحا إلى حين انتهاء هذا الأجل وفى ذلك تقول محكمة النقض : " للخصوم أن يعدلوا طلباتهم أثناء نظر الدعوى وكذلك فى مذكراتهم أثناء حجز القضية للحكم متى كانت المحكمة قد رخصت بتقديم مذكرات فى أجل معين ولم ينته هذا الأجل وكان الخصم المقدم ضده الطلبات قد اطلع عليها وعلم بها إذ لا يمتنع على الخصوم تعديل الطلبات إلا بعد قفل باب المرافعة - شفوية كانت أو كتابية - وهو لا يعد مقفولا فى حالة الترخيص للخصوم بتقديم مذكرات فى فترة حجز القضية للحكم إلا بانتهاء الأجل الذى حددته المحكمة لتقديم المذكرات فيه . (١٩٦٦/٢/٢٤ - م نقض م - ١٧ - ٤٦٧) .

أحكام النقض

١. الطلبات فى الدعوى . العبرة فيها بالطلبات الختامية . اغفال المدعى فى مذكرته الختامية بعض الطلبات التى أوردها بصحيفة افتتاح الدعوى . فصل المحكمة فى الطلبات الأخيرة . قضاء بما لم يطلبه الخصوم . (الطعن رقم ٩٠ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٧/٤/٩) .
٢. محكمة الموضوع . التزامها باعطاء الدعوى وصفها الحق وتكييفها الصحيح . العبرة فى ذلك بالمقصود من الطلبات لا بالألفاظ التى صبغت بها ولا بتكييف الخصوم لها . (الطعن رقم ١٩٤٤ لسنة ٥٣ جلسة ١٩٨٧/٤/١٦) .
٣. للمدعى تقديم طلبات عارضة تتضمن تغييرا فى سبب الدعوى مع بقاء موضوع الطلب الأصلى على حالة م٣/١٢٤ مرافعات . (الطعن رقم ٣٣ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٧/٥/٧)
٤. الاستئناف ينقل الدعوى إلى محكمة الدرجة الثانية بحالتها التى كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف . عدم جواز تعرض محكمة الاستئناف للفصل فى أمر غير مطروح عليها . م ٢٣١ مرافعات . (الطعن رقم ١٨٥ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٧/٦/١٠) .

٥. نطاق الاستئناف . م٢٣٢ مرافعات . جواز ابداء اوجه دفاع جديدة امام محكمة الاستئناف . م ٢٣٣ مرافعات . عدم جواز ابداء طلبات جديدة أمام المحكمة الاستئافية . م ٢٣٥ مرافعات . جواز تغيير سبب الدعوى أو الإضافة إليه . شرطه . أن يكون قصد المدعى منه تأكيدا أحقيته فى ذات الطالب الذى كان مطروحا على محكمة أول درجة . (الطعن رقم ١٢٧٦ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٧/٦/١١) .

٦. تجيز المادة ١٢٣ من قانون المرافعات – وعلى ما جرى به قضاء محكم النقض – لطرفى الخصومة تقديم طلباتهم العارضة الى ما قبل اقفال باب المرافعة ، وقد بينت المواد التالية الأحوال التى يجوز تقديمها فيها وناطت بالمحكمة الفصل فى كل نزاع يتعلق بقبولها . (الطعن رقم ٧٢٤ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٦/٣/١٩) .

٧. تقدير الارتباط بين الطلبات العارضة والطلبات الأصلية من سلطة محكمة الموضوع . (نقض الطعن رقم ٢٤٩٨ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩١/٧/١٧)

٨. لئن كان للمدعى عليه أن يقدم من الطلبات العارضة ما هو منصوص عليه فى المادة ١٢٥ من قانون المرافعات سواء كان تقديمها بالاجراءات المعتادة لرفع الدعوى قبل يوم الجلسة أو بطلب يقدم شفاهة فى الجلسة فى حضور الخصم ويثبت فى حضرها طبقا لنص المادة ١٢٣ من هذا القانون ، إلا أنه يتعين لقبوله أن تكون الخصومة الأصلية لازالت قامة . (نض الطعن رقم ٢٣٥ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٥/١٢/١٧) .

٩. للخصوم أن يعدلوا طلباتهم أثناء نظر الدعوى وكذلك فى مذكراتهم أثناء حجز القضية للحكم متى كانت المحكمة قد رخصت بتقديم مذكرات فى أجل معين ولم ينته هذا الأجل وكان الخصم المقدمة ضده الطلبات قد اطلع عليها وعلم بها . (نقض الطعن رقم ٥٠٢ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٣/١١/٢٤) .

١٠. واضح من نص المادة ١٢٤ أن القانون يجيز للمدعى ابداء طلبات عارضة بغير اذن من المحكمة (وكذلك الحال بالنسبة الى المدعى عليه) وانما استثنى المشرع من هذه القاعدة واستوجب اذن المحكمة مادتان هى بتقديمه من الطلبات المرتبطة بالطلب الصلى فى كل من المادة ٥/١٢٤ والمادة ٥/١٢٤ . (الطعن رقم ٦٩٥ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٥/٤/١٨) .

١١. للمدعى تقديم طلبات عارضة تتضمن تغييرا فى سبب الدعوى مع بقاء موضوع الطلب الأصلى على حاله م ٣/١٢٤ مرافعات . (الطعن رقم ٣٣ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٧/٥/٧) .

١٢. المتدخل هجوميا فى مركز المدعى بالنسبة لما يبديه من طلبات . أثر ذلك . للمدعى عليه أن يقدم ما يشاء من الطلبات العارضة عليها . (الطعن رقم ١٤٠٦ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٩) .

١٣. العبرة بالطلبات الختامية . لا الطلبات الواردة بصحيفة الدعوى . (الطعن رقم ٤٢٩ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٦/٥/٢٨) .

١٤. الطلب العارض الذى يجوز للمدعى أن يعدل به طلباته الأصلية . ماهيته . المادتان ١٣٣ ، ١٣٤ مرافعات . (الطعن رقم ٢٥٣٢ لسنة ٥٢ق جلسة١٩٨٦/٣/١٧) .

١٥. قبول الطلب العارض . شرطه . قيام الخصومة الأصلية . (الطعن رقم ٢٣٥ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٥/١٢/١٧) .

١٦. قبول الطلب العارض . شرطه . أن يقدم الى المحكمة بالاجراءات المعتادة لرفع الدعوى قبل الجلسة أو بطلب يقدم شفاها فى الجلسة فى حضور الخصم ويثبت فى محضرها . م ١٢٣ مرافعات . عدم قيام قلم الكتاب بقيد هذا الطلب فى السجل الخاص المنصوص عليه فى المادة ٦٧ مرافعات . لا أثر له . (الطعن رقم ٢٤٩٩ س٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/٥/٧) .

- اغفال الفصل فى بعض الطلبات :

١. إغفال المحكمة الفصل فى طلب موضوعى . وجوب الرجوع إلى ذات المحكمة لتستدرك ما فاتها الفصل فيه ز م ١٩٣ مرافعات . النص فى منطوق الحكم على رفض ما عدا ذلك من الطلبات . انصرافه فحسب إلى الطلبات التى كانت محلا لبحث الحكم . (الطعن رقم ١٦٧٥ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٨٧/٢/٢٤) .

٢. إغفال الحكم الفصل فى بعض الطلبات . مناطه ما أغفلت الفصل فيه اغفالا كليا من الطلبات الموضوعة المقدمة اليها . قضاء المحكمة صراحة أو ضمنا برفض الطلب . وسيلة تصحيح الحكم والطعن فيه إن كان قابلا للطعن المادتان ١٩٣ مرافعات . (الطعن رقم ١٢٩٨ س٥١ ق جلسة ١٩٨٧/٣/١٨) .

٣. الطلب الذى تغفله المحكمة بقاؤه على أصله معلقا أمامها سبيل الفصل فيه الرجوع إلى ذات المحكمة نظره والحكم فيه م ١٩٣ مرافعات . الطعن فى الحكم بالاستئناف لأغفاله الفصل فى ذلك الطلب غير مقبول . (الطعن رقم ٩٧٥ س٥١ ق جلسة ١٩٨٥/١٠/٢٣) .
٤. إغفال المحكمة الفصل فى طلب موضوعى سبيل تداركه الرجوع إلى ذات المحكمة للفصل فيه . م ١٩٣ مرافعات عدم جواز الطعن بالنقض لهذا السبب . (الطعن رقم ٦١ س ق جلسة ١٩٨٦/٤/١٠) . ٠(راجع فى تفصيل ما تقدم الدكتور السنهورى المرجع السابق والمستشار محمود الخضيرى المرجع السابق والمستشار عدلى أمير والدكتور علىابو الوفا المرجع السابق) .

التدخل والادخال في الدعوى

اختصام الغير في الدعوى معناه تكليف شخص خارج عن الخصومة بالدخول فيها إما بناء على طلب أحد طرفيها أو بناء على امر المحكمة والغرض من ادخال خصم ثالث في الدعوى إما للحكم عليه بذات الطلبات المرفوعة بها الدعوى الأصلية أو بطلب يوجه اليه خاصة ، أو يجعل الحكم في الدعوى الأصلية حجة عليه أو بالزامه بتقديم مستندات تحت يده منتجة في الدعوى الأصلية .

ويشترط لاختصام الغير توافر الشروط العامة لقبول الدعوى وأن يكون جائزا اختصامه عند رفع الدعوى ويكون ذلك بالاجراءات المعتادة لرفع الدعوى ، وإذا تم الادخال بدون ايداع صحيفة الدعوى قلم الكتاب كما إذا قدمت لقلم المحضرين مباشرة لاعلانها فإنه يتعين على المحكمة ومن تلقاء نفسها أن تقضى بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق الذى رسمه القانون ولأن إجراءات التقاضي من النظام العام .

وإذا كان ادخال الخصم لالزامه بتقديم مستندات تحت يده عملا بالمادة ٢٦ اثبات فلا يعد خصما في الدعوى لأنه لا يوجه اليه طلبات في الدعوى .

وعلى هذا فلخصم أن يدخل في الدعوى من كان يصح اختصامه فيها عند رفعها وللمحكمة ايضا لو من تلقاء نفسها أن تأمر بادخال من ترى ادخاله لمصلحة العدالة أو لاظهار الححقيقة (م ١١٧ - ١٢٢ مرافعات) .

هذا ويجوز لكل ذى مصلحة أن يتدخل في الدعوى متضمنا لأحد الخصوم أو طالبا الحكم لنفسه بطلب مرتبط بالمدعى (م ١٢٦ مرافعات) ويكون التدخل بالاجراءات المعتادة لرفع الدعوى .

هذا ولا يقبل طلب التدخل إذا كان محله صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا تم شهر صحيفة هذا الطلب .

وتحكم المحكمة في كل نزاع يتعلق بالتدخل ولا يترتب على التدخل ارجاء الحكم في الدعوى الأصلية متى كانت صالحة للحكم فيها . وتحكم المحكمة في موضوع التدخل مع الدعوى الأصلية كلما أمكن ذلك وإلا استبقت طلب التدخل للحكم فيه بعد تحيقيه .

ومتى أدخل الخصم الجديد في الدعوى اعتبر طرفا فيها وله أن يتابع سيرها ويبدى , أن يطعن في الحكم الصادر فيها بالطرق المقررة لذلك .

قد يكون التدخل انضماميا للمحافظة على حقوقه عن طريق مساعدة أحد طرفي الخصوم . ولا يجوز له أن يقدم طلبات تغاير طلبات الخصم الذى تدخل لتأييده

أما التدخل الهجوم فهو الذى يدعى فيه المتدخل حق ذاتي يطلب الحكم به لنفسه .

- إجــراءات التــدخل :

يكون التدخل بالاجراءات المعتادة لرفع الدعوى قبل يوم الجلسة أى بإيداع صحيفة الدعوى قلم الكتاب وفقا لحكم المادة ٦٣ مرافعات ثم اعلانها إلى الخصوم ، كما يكون بطلب مقدم شفاها في الجلسة في حضور الخصوم ويثبت في محضرها . (١٩٨٦/٦/١٧ طعن ٤٦٩ سنة ٥٢ق) .

- شروط قبول التدخل الانضمامي أو الهجومي :

يشترط لقبول التدخل الهجومي أو الانضمامي أن يكون لطالب التدخل مصلحة في التدخل على النحو المنصوص عليه في المادة الثالثة مرافعات وأن يكون هناك ارتباط بينه وبين الدعوى الأصلية ويتحقق الارتباط بوجود صلة تجعل من حسن سير العدالة نظرهما معا لتحقيقها والفصل فيهما بحكم واحد تلافيا لاحتمال صدور أحكام متناقضة أو يصعب التوفيق بينهما . (السيد تمام في رسالته عن النظرية العامة لارتباط الدعاوى المدنية طبعة ١٩٩١ بند ٣٤ وما بعده و التدخل بنوعيه بندى ١٠٤ ، ١٠٥) . وإذ كانت المادة اقتصرت على النص على الشرطين بالنسبة إلى التدخل الاختصامي وحده فإن ذلك يرجع إلى أن شرط المصلحة شرط عام ، كما أن الارتباط بين التدخل الانضمامي وبين الدعوى الصلية مفترض لكونه لا يعدو دفاعا فيها . (راغب ص٢٧٧ - نصر الدين بند ٢٨٣) .

فيشترط لجواز قبول التدخل وجود مصلحة سواء كانت محققة أو محتملة (١٩٨٩/٥/٢١ طعن ١١٥٩/١١٣٢ سنة ٥٥ق - ١٩٨٩/١/٢٩ طعن ١١٦٠/١١٢٨ سنة ٥٥ق) . ولا يلزم لتوافر المصلحة أن يكون للحكم الذى يصدر فى الدعوى الأصلية حجية الأمر المقضى فى مواجهة طالب التدخل إذ يكفى لتحقق المصلحة من التدخل توقى ما قد يصيب طالب التدخل من اضرار وتفادى ازدواج غير ضرورى للخصومة . (رسالة صلاح عبد الصادق فى الخصم العارض بند ٣١) .
كما يشترط ألا يكون طالب التدخل ممثلا فى الدعوى الأصلية فلا يجوز لأحد الخصوم فى الدعوى الأصلية أن يتدخل فيها بصفة أخرى (العشماوى بند ٨١٦) كما لا يجوز ذلك لخلفه العام أو الخاص (والى بند ٢٦١) كما يشترط أن تكون الخصومة التى يراد التدخل فيها قائمة (والى بندى ٢٦١ ، ٢٦٢) .
ويشترط فى التدخل الاختصامى أيضا توافر كافة شروط قبول الدعوى من مصلحة وصفة وأهلية وإذا كان طلب المتدخل من الطلبات التى يحدد لها المشرع ميعادا حتميا فإنه يتعين مراعاة هذا الميعاد وإلا كان التدخل غير مقبول .
وقد قضت محكمة النقض بأن : من المقرر قانونا أن من بين شروط طلب التدخل فى الدعوى المصلحة وأن توافر المصلحة لا يغنى عن توافر الصفة . والصفة تعنى أن يكون طالب التدخل هو صاحب الحق أو المركز القانونى فى النزاع أو نائبه . (١٩٨٢/١/٢١ - م نقض م - ٣٣ - ١٤٩) .
والعبرة فى وصف نوع التدخل هى بحقيقة تكييفه القانونى دون نظر لما يصفه به طالب التدخل فإذا كان يطلب الحكم لنفسه بحق ذاتى فى مواجهة طرفى الخصومة اعتبر تدخله هجوميا ولو وصفه بأنه انضمامى (١٩٨٩/٧/٣٠ طعن ١٠٣٣ سنة ٥٣ق - ١٩٨٩/٢/٢٣ طعن ١٣٢٥ سنة ٥٥ق) . فإذا تمسك طالب التدخل فى دعوى صحة التعاقد بملكيته للمبيع كان تدخله اختصاميا فلا يجوز الحكم بصحة التعاقد أو بقبول الصلح بشأنه قبل الفصل فى موضوع طلب المتدخل (١٩٤٢/٢/٢٣ طعن ٢١٥٢ - سنة ٥١ق) . كما يكون التدخل اختصاميا متى أقيم دفاع طالب التدخل على أساس ادعاء حق ذاتى لنفسه فإذا تدخل شخص فى دعوى صحة التعاقد ووصف تدخله بأنه انضمامى ولم يطلب الحكم لنفسه صراحة بحق ذاتى إلا أنه أقام تدخله على اساس إدعائه الملكية لنفسه فإن هذا التدخل يعد فى حقيقته وبحسب مرماه تدخلا هجوميا إذ تعتبر الملكية مطلوبة ضمنا . (١٩٦٦/٥/١٩ - م نقض م - ١٧ - ١٤٨٩) . وتلتزم المحكمة بأن تسبغ على طلب التدخل الوصف السليم بحسب أساسه ومرماه دون نظر لما أسبغه عليه طالب التدخل من وصف فإذا كان طالب التدخل فى دعوى الشفعة قد وصف تدخله بأنه انضمامى ولم يطلب صراحة لنفسه بحق ذاتى إلا أنه بنى تدخله على أساس شرائه العقار المشفوع فيه وسقوط حق الشفعة لعدم طلبه الشفعة فى البيع الصادر إليه وعدم اختصامه فى الدعوى فإن تدخله يكون اختصاميا . (١٩٧٧/٤/٢٦ - م نقض م - ٢٨ - ١٠٥٠) .

- التدخل الذى لا يؤثر على سير دعوى صحة التعاقد وبالتالى لا يؤدى إلى رفض الدعوى :

- سوف نتناوول هنا حالات التدخل التى لا تؤثر على سير دعوى صحة التعاقد على التترتيب التالى :

أولا : إذا قام المشترى الثانى بتسجيل عقده بعد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد

الملاحظ أن إذ أقام المشترى الثانى بتسجيل عقده بعد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد فإن هذا ألا يؤثر بأن حال من الأحوال على الحكم فى الدعوى بصحة ونفاذ العقد ويرجع ذلك بأن من أقام هذه الدعوى لا يحاج بالتسجيل الحاصل بعد تسجيل صحيفة دعواه وبالتالى لا تؤثر على سير دعوى صحة التعاقد وبالتالى على الحكم الصادر بها .

ثانيا : لا يجوز للمتدخل أن يدفع بعدم سداد الثمن من قبل المشترى لصالح البائع أو أن يدعى بأن المالك لا يملك المبيع فى حالة عدم ادعائه بملكية المبيع

لا يجوز للمتدخل بأى حال من الأحوال أن يدفع بأن المشترى لم يسدد الثمن للبائع سواء كان كله أو بعضه لأن هذا الدفع لا يجوز إلا من البائع فقط كما أنه لا يجوز بأن يدفع بأن المبيع ليس ملكا للبائع وهذا فى حالة عدم إدعائه بأنه لا يملك المبيع لأن هذا الإدعاء لا يجوز الدفع به إلا من المشترى وحده فيسرى فى حق المالك الحقيقى . (يراجع مؤلفنا بيع ملك الغير فى موسوعة الفقه والقضاء فى التقنين المدنى - تحت الطبع) .
... وعلى ذلك فلا يجوز فى الحالتين السابقتين طلب المتدخل وبالتالى عدم تأثيره على الحكم فى هذه الدعوى بصحة ونفاذ العقد .

وقد قضت محكمة النقض بأن : متى كان الحكم المطعون فيه قد قضى بصحة ونفاذ عقد البيع المعقود بين المطعون عليها الأولى والمطعون عليه الثانى قبل أن يؤدى الأخير باقى الثمن خزانة المحكمة فإنه لا يكون للطاعن ثمة مصلحة فى النص عليه بالخطأ فى تطبيق القانون لهذا السبب إذ أن المطالبة بباقى الثمن من شأن البائع وحده . (نقض ١٩٦١/٤/١٢ العدد الثانى سنة ١٢ ص ٣٧٦) .

ثالثا : حصول المشترى الأول على حكم بصحة ونفاذ عقد شراء لذات العقار من البائع لا يحول دون الحصول على الحكم بصحة ونفاذ المشترى الثانى لعقد بيع آخر لذات المبيع من البائع شريطة الا يسجل هذا الحكم .

إذا حصل المشترى الأول على حكم بصحة ونفاذ عقده دون تسجيله وسبق المشترى الثانى لذات المبيع ومن ذات البائع فى حصوله على حكم بصحة ونفاذ هذا العقد لا يحول بأى حال من الأحوال على حصول المشترى الثانى لذات المبيع على الحصول على حكم بصحة ونفاذ هذا المبيع وأيهما يكون أسبق فى تسجيل حكمه انتقل إليه الملكية وبمعنى آخر لا يمنع تدخل الحاصل على حكم بصحة ونفاذ عقد شرائه فى دعوى صحة نعاقد خاصة لمشترى آخر من الحكم للآخر بصحة ونفاذ عقده وإذا كان أحدهما أشرع فى تسجيل عقده انتقلت إليه الملكية لأن الملكية كما سبق القول لا تنتقل إلا بالتسجيل .

رابعا : تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد دون تسجيل الحكم الصادر فيها

قد لا يقوم من سجل صحيفة دعواه بتسجيل الحكم الصادر فيها قبل مضى خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائيا وفى هذه الحالة يسقط حقه فى التمتع بالأثر الرجعى لتسجيل الصحيفة والذى قررته المادة ١٧ من قانون الشهر العقارى ويستفيد من ذلك صاحب البيع الآخر الذى يصدر حكم بصحته ونفاذه فتنتقل اليه ملكية العقار إذا قام بتسجيل هذا الحكم دون المشترى الذى سجل صحيفة دعواه فقط .

وقد قضى بأن " تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد دون تسجيل الحكم الصادر فيها ولو كان نهائيا أو التأشير بمنطوقه فى هامش تسجيل الصحيفة لا يحول دون الحكم بصحة ونفاذ عقد بيع آخر . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٣/٣/١٤ لسنة ١٤ العدد الأول ص٢٩٨ ، نقض مدنى جلسة ١٩٨٤/١١/٢٩ الطعن رقم ١٦٠٥ لسنة ٤٩ق) .

- التدخل الذى يؤثر على سير دعوى صحة التعاقد وبالتالى يؤدى إلى رفض الدعوى الأصلية بصحة ونفاذ العقد :

سوف نتناول هنا حالات التدخل الذى تؤثر على سير دعوى صحة التعاقد وقد تؤدى إلى الحكم فى موضوعها طبقا لطلبات التدخل وبالتالى رفض الدعوى الأصلية بصحة التعاقد .

- وسوف نتناول هذه الحالات على الترتيب التالى :

أولا : حالة إدعاء وارث البائع بأن ما قام به مرثه بالعقد هو فى حقيقته وصية تجاوز ثلث التركة

يعد الوارث فى هذه الحالة من الغير الأمر الذى يترتب عليه أحقيته بالطعن على هذا العقد بالصورية وإثبات هذه الصورة بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة والقرائن وإذا أثبت هذه الصورية فتحكم المحكمة فى هذه الحالة بصحة ونفاذ العقد كوصية فى حدود ثلث التركة فقط .

ثانيا : حالة إدعاء ملكية العقار المبيع

ويفترض فى هذه الحالة بأن هناك شخص قد باع المبيع وهو ليس مالكا له وأن البيع المطلوب الحكم بصحته ونفاذه غير نافذ فى حقه لأنه المالك الحقيقى لهذا المبيع أو جزء منه .

ثالثا : الشراء من المورث وقام بتسجيل عقده

المشترى من المورث وسجل عقده لأن الملكية فى هذه الحالة قد انتقلت إليه وذلك فى حالة رفع الدعوى من المشترى من الوارث .

رابعا : حالة تدخل الدائن المرتهن

يفترض فى هذه الحالة بأن هناك دائن للبائع له على العقار حق رهن أو امتياز أو اختصاص وقام بتسجيل تنبيه نزع الملكية قبل تسجيل أو قيد التصرف . (م ٤٠٥ مرافعات) .

والمقصود هنا بتسجيل التصرف هو تسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ التصرف وليس المقصود التصرف فى ذاته .

خامسا : حالة بيع ملك الغير

ويفترض فى هذه الحالة بأن المشترى قام بتسجيل عقده وانتقلت إليه الملكية بموجب هذا التسجيل فتم بيع هذا العقار إلى مشترى ثانى فيحق فى هذه الحالة للمشترى الأول أن يتدخل فى دعوى صحة التعاقد طالبا رفض دعوى المشترى الثانى

بصحة ونفاذ العقد لملكيته للعقار المبيع وفى هذه الحالة يجب على المحكمة أن تقضى بقبول التدخل ورفض الدعوى الأصلية وتقع هذه الحالة تحت طائلة بيع ملك الغير .

سادسا : مشترى العقار من الخلف العام للبائع (الوارث) الذى انتقلت إليه ملكية العقار المبيع بالميراث

مشترى العقار من الخلف العام للبائع (الوارث) الذى انتقلت اليه ملكية العقار المبيع بالميراث وذلك فى حالة رفعه دعوى صحة التعاقد من المشترى من المورث وتسجيل صحيفة دعواه بعد تسجيل المشترى من الوارث لعقده ، لأن المشترى من الوارث قد اشترى من مالك وقام بتسجيل عقده فانتقلت اليه الملكية ، هذا مع ملاحظة حكم المادة ١٣ من قانون الشهر العقارى التى تمنع شهر أى تصرف يصدر من الوارث فى حق من الحقوق العينية العقارية قبل شهر حق الارث ولكن الفرض هنا ان المشترى من الوارث تمكن رغم ذلك من شهر حقه كما أن المشترى من المورث لم يؤثر وحقه خلال سنة من تسجيل حق الارث .

سابعا : حالة المشترى من المورث وقام بالتأشير على حقه على هامش تسجيل حق الإرث وذلك خلال سنة من تسجيل حق الإرث

إذا قام المشترى من المورث بحقه على هامش تسجيل حق الإرث أصبح حقه حجة على كل ما ترتب لهم حقوق من الوارث وقاموا يشهرها سواء قبل أو بعد هذا التأشير . (انظر المادة ١٤ قانون الشهر العقارى) .

ثامنا : دائن البائع الذى أصبح حقه مستحقة الأداء

دائن البائع الذى أصبح حقه مستحقة الأداء وكان البيع موضوع دعوى صحة التعاقد والصادر من مدينه يضر به – بأن كان يترتب عليه اعسار المدين البائع أو زيادة اعساره أو كان التصرف بغير عوض (المادتان ٢٣٧ ، ٢٣٨ مدنى) – يجوز له التدخل فى الدعوى عن طريق الدعوى البوليصية . وقد سبق الحديث عن الدعوى البوليصية فى موضعه . الا أن السؤال الذى يثور هنا بماذا تحكم المحكمة بعد تحقيق دفاع المتدخل ؟ بعد أن تحقق المحكمة شروط الدعوى البوليصية أما ان تنتهى الى عدم توافرها وفى هذا الحالة تقضى برفض التدخل وفى الدعوى الأصلية بقبولها وصحة ونفاذ العقد ، واما ان تنتهى إلى هى الة توافر شروط الدعوى البوليصية أى أن التصرف قصد به الاضرار بالدائنين وفى هذه الحالة لا يكون هذا التصرف نافذا فى حقهم الا أن ذلك لا يمس صحة العقد الصادر من المدين . بل يظل هذا العقد صحيحا وقائما بين العقادين منتجا كافة آثاره القانونية . ولكن بماذا تحكم المحكمة فى موضوع هذه الدعوى ؟ لا يمكن أن تحكم المحكمة برفض الدعوى لأن العقد صحيح ونافذ فيما بين المتعاقدين ، فهى إذن تقضى بصحة العقد ونفاذه محملا بحق الدائنين أى بحق تتبع العقار للتنفيذ عليه فى يد المشترى حتى وان انتقلت اليه اذ أن نقل الملكية الى المشترى لا يمنع من رفع دعوى بوليصية مبتدأة حتى يعود العقار الى الضمان العام للدائنين . (نقض مدنى جلسة ١٩٧١/٢/٢٥ لسنة ٢٢ عدد أول ص٢٢٨) . وان كان هناك رأى يرى ان تقضى المحكمة بعدم قبول الدعوى حتى ترد بذلك مضار تصرف ثم من مدين سئ النية اضرارا بدائنيه وحتى لا تعرض مصالح الدائنين اخطر بيع المتصرف اليه العقار الى آخر حسن النية .

- هل القضاء فى قبول التدخل يسبق القضاء فى موضوع التدخل :

القضاء فى قبول التدخل يسبق القضاء فى موضوع ويتوقف على مدى توافر شروط قبول التدخل من المصلحة والارتباط ويضاف إليها بالنسبة إلى التدخل الاختصامى باقى شروط قبول الدعوى ومراعاة الميعاد الحتمى لرفعها بالنسبة إلى طالب التدخل على التفضيل الذى أوردناه آنفا . وهو حكم لا يجوز حجية الأمر المقضى فى موضوع التدخل فالقضاء بعد قبول التدخل لا يمتد آثره إلى أكثر من استبعاد طالب التدخل من الخصومة فلا يحوز قوة الأمر المقضى فى شأن ثبوت أو انقضاء الحق الذى يدعيه طالب التدخل . (١٩٧٧/٥/١٨ – م نقض م – ٢٨ – ١٢٥١) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : الحكم بقبول التدخل لا يمنع المحكمة نفسها من القضاء فى موضوع طلبات المتدخل برفضها والقضاء فى قبول التدخل كما يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا يستبين من أسباب الحكم المرتبطة بمنطوقه ارتباطا وثيقا بالتصدى لطلبات التدخل وأدلته عليها . (١٩٨٦/٣/٢ طعن ١٦٣٢ سنة ٥٢ق) ويجوز أن يقضى فى قبول التدخل بحكم مستقل سابق على الحكم فى الموضوع كما يجوز القضاء فيه وفى موضع الطلب معا حسبما أشارت المادة ١٢٧ مرافعات سواء تم ذلك مع الحكم فى الدعوى الأصلية أو بعد الفصل فيها متى كانت مهيأة للفصل فيها (١٩٧٠/٥/١٤ – م نقض م – ٢١ – ٨٣٧) .

والحكم بعدم قبول التدخل يجعل طالب التدخل أجنبيا عن الدعوى فلا يقوم الحكم الصادر فيها حجة عليه ولا يجوز له الطعن فيه ولكن يجوز له الطعن فى الحكم بعدم قبول تدخله أو برفضه . (١٩٨٥/١/٢٧ طعن ٢١٤١ سنة ٥٠ ق – م نقض م – ٣٦ – ١٥٠) ولا يجوزله بناء طعنه على أسباب تتعلق بموضوع النزاع (١٩٨٦/٢/٢٢ طعن ١٨٧٩ سنة ٥١ق – ١٩٦٦/٥/١٩ – م نقض م – ١٧ – ١١٨٩) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : الحكم بعدم قبول التدخل أو رفضه ممن يطلب الحكم لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى من شأنه أن يكون طالب التدخل خصما فى الدعوى ولا يقبل معه الطعن فى الحكم الصادر فى موضوعها وإن كان يعتبر محكوما عليه فى طالب التدخل ويكون له الطعن فى الحكم بعدم قبول تدخله أو برفضه وعندئذ يجوز له أن يتدخل فى الاستئناف المرفوع عن الحكم الصادر فى الدعوى الأصلية . (١٩٨٦/١/١ طعن ٩٧٢ سنة ٥٢ق) .

- هل الحكم الصادر فى دعوى صحة التعاقد يكون حجة على المتدخل وهل يجوز له الطعن على الحكم الصادر فى الدعوى الأصلية (دعوى صحة التعاقد) ؟

الحكم بقبول التدخل يجعل طالب التدخل طرفا فى الدعوى الأصلية فيكون له أن يبدى فيها كافة ما للخصم أن يبديه من طلبات ودفوع وأوجه دفاع ويكون الحكم الصادر فى الدعوى حجة له أو عليه ويكون له الطعن فيه كما يتعين اختصامه فى الطعن المرفوع من غيره بحسب الأحوال (١٩٩٢/٣/١٥ طعن ٢٨٧ سنة ٥٥ق) ويتعين على الخبير المنتدب فى الدعوى دعوته بحسبانه خصما فى الدعوى ولو يتدخله انضماميا وليس له دفاع مستقل عمن انضم إليه (١٩٦٦/١/١٣ – م نقض م – ١٧ – ١٣٣) .

وللمتدخل انضماميا الطعن فى الحكم الصادر فى الدعوى الأصلية ولو لم يطعن فيه الخصم الأصلى الذى تدخل منضما إليه (١٩٨٠/٣/٢٥ – م نقض م – ٣١ – ٨٩٤ – ١٩٧٩/١٢/١٢ – م نقض م – ٣٠ العدد الثالث – ٢٥٣ – ١٩٦٨/٣/٢٨ – م نقض م – ١٩ – ٦٢٢) . إلا أنه متى قضى بعدم قبول الدعوى الأصلية لانتفاء صفة المدعى فى رفعها ابتداء فلا يكون للمتدخل انضماميا له الطعن فى هذا الحكم (١٩٨٦/٥/١٨ طعن ٢٣٩٧ سنة ٥٢ق – م نقض م – ٣٧ – ٥٧٤)

- نطاق التدخل الانضمامى :

نطاق التدخل الانضمامى يتحدد بتأييد طلبات من يريد المتدخل الانضمام إليه فلا يترتب عليه أن يطرح على المحكمة طلبا خاصا بالمتدخل لتفصل فيه بل يظل عملها مقصورا على الفصل فى الموضوع الأصلى المردد بين طرفى الدعوى فإذا رفضت المحكمة التدخل وقضت فى الموضوع فإن طلب التدخل لا يعد طرفا فى الحكم ولا يقبل منه الطعن فيه . (١٩٨٢/١٢/٢٨ طعن ١٢١٣ سنة ٤٧ق) .

- ما يترتب على قبول التدخل الانضمامى :

ويترتب على قبول التدخل الانضامى أن المتدخل لا يجوز له إبداء طلبات تغاير طلبات من انضم إليه وإن جاز له إبداء أوجه دفاع جديدة لهذه الطلبات وجاز له أن يدفع بعدم الاختصاص الذى يملكه المدعى عليه الذى انضم إليه وأنه يتحمل وحده دائما مصاريف تدخله ولو حكم لصالح من انضم إليه ، وأن انقضاء الخصومة فى الدعوى الأصلية بالصلح أو الترك أو التنازل أو الحكم بعدم الاختصاص أو بعدم القبول أو ببطلان الصحيفة يترتب عليه انقضاء التدخل . (المستشار محمد كمال عبد العزيز) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذا تنازل المدعى عن حقه أو عن دعواه أو ترك الخصومة فإنه يترتب على ذلك انتهاء الخصومة الأصلية التى كان طالب التدخل يهدف الانضمام إلى أحد طرفيها ومن ثم يسقط التدخل بالتبعية (١٩٨٥/٢/٢١ طعن ٩٦٢ سنة ٥١ق) وإذا كان التدخل فى بداية الخصومة جاز للمتدخل طلب اتخاذ اجراءات الاثبات أما إذا كان التدخل بعد النزاع فيها فليس له ذلك إلا إذا اثبت التواطؤ من الخصوم الأصليين اضرارا به . (المرجع السابق) .

- ما يترتب على قبول التدخل الهجومى :

ويترتب على قبول التدخل الهجومى أن يكون للمتدخل إبداء ما شاء من الطلبات والدفوع وأوجه الدفاع كأى طرف أصلى وأن كان لا يترتب على ذلك إرجاء الفصل فى الدعوى الأصلية إذا كانت صالحة لذلك ، غير أن المتدخل لا يجوز له إبداء الدفع بعدم الاختصاص المحلى لأنه فى حكم المدعى . وأما عن المصاريف فإنه إذا خسر دعواه الزم بمصاريفها ومصاريف دعوى خصمه وإذا نجح فى دعواه تحمل خصومه الالتزام بمصاريفها ومصاريف دعوى خصمه وإذا نجح فى

دعواه تحمل خصومه مصاريفها غير أن المتدخل لا يلتزم أو يحاج بالأحكام الصادرة قبل الفصل فى الموضوع قبل تدخله . (والى بند ٢٦١) وإذا زالت الخصومة الأصلية دون القضاء فى موضوعها بسبب إرادى كالترك أو الصلح فلا يسرى ذلك فى حق طالب التدخل هجوميا ولا يترتب عليه انقضاء التدخل أيا كانت وسيلة التدخل أما إذا زالت الخصومة الأصلية بسبب غير إرادى كالحكم بعدم القبول أو عدم الاختصاص أو بطلان الصحيفة فإنه يترتب على زوالها انقضاء التدخل ما لم يكن قد رفع بالاجراءات المعتادة لرفع الدعوى إذ يبقى طلب التدخل المرفوع بهذا الطريق كطلب أصلى فى جميع الأحوال متى كانت المحكمة مختصة بنظره كطلب أصلى (العشماوى بند ٨٢١ – والى بند ٢٠٥ – سيف بند ٢٩٠) .

- ويجب على المحكمة التى تنظر دعوى صحة التعاقد ألا تقضى بصحة التعاقد أو قبول الصلح إلا بعد أن تفصل فى طلب المتدخل هجومى والذى يدعى ملكيته للمبيع :

وقد قضت محكمة النقض بأن : تمسك طالب المتدخل فى دعوى صحة التعاقد بأنه هو مالك للأطيان المبيعة يعد تدخلا اختصاميا يطلب به المتدخل حقا ذاتيا لنفسه ويوجب على المحكمة المنظور أمامها الدعوى قبول تدخله باعتباره مرتبطا بالدعوى الأصلية ويتعين عليها ألا تحكم بصحة التعاقد أو تقبل الصلح بشأنه إلا بعد الفصل فى موضوع طلبه وذلك باعتبار أن هذا البحث هو مما يدخل فى صميم الدعوى المطروحة عليها وعلى أساس أن الحكم الذى تصدره المحكمة بصحة التعاقد أو بالحاق الصلح المبرم بشأنه بمحضر جلسة يتوقف على التحقق من عدم سلامة ادعاء المتدخل . (١٩٨٥/١/٢٧ – طعن ٢١١٤ لسنة ٥٠ق – م نقض م – ٣٦ – ١٥٠) . ويجوز الحكم فى الحالين قوة الأمر المقضى بالنسبة إلى الخصوم الحقيقيين ومنهم طالب التدخل فيكون له الطعن فيه إذ لم يكن اعتماد الصلح إلا ثمرة القضاء برفض طلباته (١٩٨٤/٥/٩ طعن ١٨١٠ سنة ٥٠ق طعن ٣٩٣ سنة ٥٢ق) .

ولا يقبل الطلب العارض ، أو طلب التدخل إذا كان محله صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا تم شهر صحيفة هذا الطلب ، أو صورة رسمية من محضر الجلسة الذى اثبت فيه . (المادة ١٢٦ مدنى مكرر) .

- التزام المتدخل هجوميا بمصاريف تدخله :

فقد قضت محكمة النقض بأن "المتدخل الهجومي عدم اعتباره خصما في الدعوى الاصلية أو طرفا في الحك الصادر فيه شرطه عدم قبول تدخله أو رفض طلباته في الدعوى . مؤداه . استقلال خصومة التدخل عن الدعوى الأصلية في كل منهما وكافة الآثار المترتبة عليهما ومنها المصروفات شاملة الرسوم القضائية . م٨ ق٩٠ لسنة ١٩٤٤ بشأن الرسوم القضائية ، م١٧٨ مرافعات " (الطعن رقم ٦٠١٠ لسنة ٧١ق جلسة ٢٠١٣/١/٨)

أحكام النقض

١. تدخل الخصم - فى دعوى صحة ونفاذ عقد بيع أرض – المبنى على ادعائه ملكيتها . ماهيته . تدخل هجومى . مؤداه . للمتدخل حق الطعن على الحكم . العبرة فيه بقيمة طلب التدخل – على اسقلال – وفقا للمادة ١/٣٧ ، ٢ مرافعات . (الطعن رقم ١٢٧٤ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٦/١١/٢٠) .
٢. الحكم بقبول التدخل . أثره . صيرورة المتدخل طرفا فى الدعوى . حجية الحكم الصادر فيها له أو عليه . حقه فى الطعن فيه مثل سائر الخصوم .(الطعن رقم ١٢٧٤ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/١١/٢٠)
٣. الطعن فى الاحكام . عدم جوازه الا من المحكوم عليه ز م ٢١١ مرافعات . استبعاد المحكمة طلب التدخل لعدم سداد الرسم المقرر عنه . عدم اعتباره حكما يجوز الطعن فيه أيا كان وجه الرأى فى سبب الاستبعاد . (الطعن رقم ١٩٢٧ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٤)
٤. المتدخل هجوميا فى مركز المدعى بالنسبة لما يبديه من طلبات . أثر ذلك . للمدعى عليه أن يقدم ما يشاء من الطلبات العارضة عليها . (الطعن رقم ١٤٠٦ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٩).
٥. الخصومة . عدم انعقادها الا بين أحياء . وفاة الخصم قبل انعقادها . أثره . اعتبارها معدومة بالنسبة له . (الطعن رقم ٨٠٧ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٦/١١/٢)
٦. الطعن فى الحكم . جوازه ممن كان خصما اصيلا أو ضامنا لخصم أصيل فيها ، مدخلا أو متدخلا فيها للاختصام أو للانضام لأحد طرفيها . (الطعن رقم ١٤٣٧ لسنة ٥٣ جلسة ١٩٨٧/١/١٥ ، وجلسة ٧٧/٤/٢٦ لسنة ٢٨ ع ص ١٠٥٠) .

٧. وجوب تضمين الحكم بيان أسماء الخصوم وصفاتهم . مقصودة . التعريف بأشخاص وصفات من تردد بينهم الخصومة فى الدعوى تعريفا نافيا للجهالة أو اللبس أثر مخالفة ذلك البطلان . م ١٧٨ مرافعات . (الطعن رقم ٥١٨ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٤/١٥)

٨. تحديد نطاق الخصومة من حيث الخصوم فيها . من حق رافع الدعوى ما لم يوجب القانون اختصام أشخاص معينين فيها . (الطعن رقم ١٣٢٨ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/٤/٢٩)

٩. رفع الدعوى . أثره . قطع التقادم . اقتصاره على من رفعت عليه . اختصام الغير فيهاا . العبرة بتاريخ اختصامه وفقا للقانون لا بتاريخ رفع الدعوى التى لم توجه اليه صحيفتها . (الطعن رقم ٢٥٥٥ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٧/٢٩)

١٠. اختصام ذى الصفة الحقيقى فى الدعوى اعمالا للمادة ١١٥ مرفعات . كفايته بالاعلان . (الطعن رقم ٩٤٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٢)

١١. مفاد نص المادة ٤١٢ من قانون المرافعات . وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض . أنه إذا اقتصر طلبات المتدخل على ابداء أوجه دفاع لتأييد طلبات الخصوم الذى حصل الانضمام اليه ولم يطلب الحكم لنفسه بحق ذاتى يدعيه فى مواجهه طرفى الخصومة فإن التدخلعلى هذا النحو أيا كانت مصلحة المتدخل فيه لا يعد تدخلا هجوميا وإنما هو تدخل انضامى مما يجوز طلبه ولو لأول مرة أمام محكمة الاستئناف . (نقض ٦٨/١١/٢٦ سنة ١٩ ص١٤٠٧٥)

١٢. الحكم بعدم قبول التدخل ممن يطلب الحكم لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى . عدم اعتبار طلب التدخل عندئذ خصما فى الدعوى الأصلية أو طرفا فى الحكم الصادر فيها . له مع ذلك استئناف الحكم بعدم قبوله تدخله باعتبار أنه محكوم عليه فى طلب التدخل . ليس له أن يتدخل فى الاستئناف المرفوع عن الدعوى الأصلية . (نقض ١٩٦٩/١٢/٢ سنة ٢٠ ص١٢٤٨ ، نقض ٧٢/٦/١٣ سنة ٢٣ ص١١٠٥) .

١٣. التدخل فى دعوى صحة التعاقد . تمسك طالب التدخل بملكية العين المبيعة . تدخل اختصامى . عدم جواز الحكم بصحة التعاقد أو قبول الصلح بشأنه قبل الفصل فى موضوع طلب التدخل . (نقض ٧٠/٢/٣ سنة ٢١ ص٢٢١) .

١٤. اضرار الصلح بالغير عن طريق الغش . جواز رفع دعوى أصلية ببطلانه أو باداء الدفع بالبطلان بالتدخل فى الدعوى التى حصل فيها الصلح . رفض طلب التدخل لا يكون إلا بحكم يقضة بصحة الصلح . (نقض ١٩٧٠/٥/١٤ سنة ٢١ ص٨٣٠) .

١٥. تمسك طالبى التدخل فى دعوى صحة التعاقد بأنهم هم المالكون للأطيان المبيعة يعد تدخلا اختصاميا يطلب به المتدخلون حقا ذاتيا لانفسهم ويوجب على المحكمة المنظورة أمامها الدعوى قبول تدخلهم باعتباره مرتبطا بالدعوى الأصلية ويتعين عليها إلا تحكم بصحة التعاقد أو تقبل الصلح بشأنه إلا بعد الفصل فى موضوع طلبهم ، وذلك باعتبار أن هذا البحث هو مما يدخل فى صميم الدعوى المطروحة عليه وعلى أساس أن الحكم الذى تصدره المحكمة بصحة التعاقد أو بالحاق الصلح المبرم بشانه بمحضر الجلسة يتوقف على التحقيق من عدم سلامة ادعاء المتدخلين . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٠/٢/٣ لسنة ٢١ عدد أول ٢٢١)

١٦. مؤدى نص المادة التاسعة من القالون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى أن الملكية فى المواد العقارية لا تنتقل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة الى الغير الا بالتسجيل وما لم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية على ذمة المتصرف – ولا يكون للمتصرف اليه فى الفترة من تاريخ التعاقد الى وقت التسجيل سوى مجرد أمل فى الملكية دون أى حق فيها ولا يتتبع الدائن العقار فى هذه الحالة وانما ينفذ عليه فى يد مالكه وهو المتصرف واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى على أن العقار المحجوز عليه ما زال على ملكية مورث البائعين لعدم تسجيل الطاعن عقد شرائه فإن النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٣/٥/٢٤ لسنة ٣٣ عدد أول ٥٩٠) .

١٧. تمسك المتدخلة فى دعوى صحة التعاقد بطلب رفض الدعوى البطلان عقد البيع بعد تدخلا خصاميا تطلب به المتدخلة لنفسها حقا ذاتيا مرتبطا بالدعوى الأصلية ويتعين على المحكمة الا تقضى بصحة التعاقد أو تقبل الصلح بشأنه الا بعد الفصل فى طلب التدخل رفضا أو قبولا اعتبارا بأن هذا البحث مما يدخل فى صميم الدعوى المطروحة وعلى أساس أن الحكم الذى يصدر بصحة التعاقد أو بالحق الصلح المبرم بمحضر الجلسة منوط بالتحقيق من عدم سلامة

دعوى الخصم المتدخل ايا كان السبب سواء كان مرده الى تخلف الصفة أو فساد الادعاء . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٥/٢/١٢ لسنة ٢٦ عدد أول ٣٦٤) .

١٨. متى كان طالب التدخل فى دعوى صحة التعاقد لا يجادل فى أن الأطيان التى اشتراها لا تدخل فى الاطيان موضوع عقد البيع الصادر الى المدعى فى دعوى صحة التعاقد وان ملكية البائع لها كما حددتها البيانات المساحية الواردة بصحيفة الدعوى تتسع للمساحة الواردة فى كل من العقدين - ةوكان الحكم المطعون فيه قد قضى بصحة ونفاذ عقد المطعون عليه الأول على مقتضى هذه البيانات - فان حسبه لاقامة قضائية بعدم قبول الطاعن (المتدخل) خصما ثالثا . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٣/١٢/٢٠ لسنة ٢٤ عمود ثالث ١٣٣٦) .

١٩. الحكم بصحة العقد . فحواه عدم بطلانه . رفض طلب الخصم قبول تدخله فى دعوى صحة التعاقد للطعن على التصرف بالبطلان . تأسيسا على أن له رفع دعوى مستقلة بذلك القضاء بصحة التعاقد فى هذه الحالة لا يحوز قوة الأمر المقضى بالنسبة به . (نقض ٧١/٢/٢ سنة ٢٢ ص٦٠).

٢٠. متى كان الطاعن عن طالب التدخل فى دعوى صحة التعاقد . لا يجادل فى أن الأطيان التى اشتراها لا تدخل فى الأطيان موضوع عقد البيع الصادر الى المطعون عليه الأول - المدعى فى دعوى صحة التعاقد - وأن ملكية البائع لها كما حددتها البيانات المساحية الواردة بصحيفة الدعوى تتسع للمساحة الواردة فى كل من العقدين وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بصحة ونفاذ عقد المطعون عليه الأول على مقتضى هذه البيانات فإن ذلك حسبه لاقامة قضائه بعدم قبول الطاعن خصما ثالثا فى الدعوى . (نقض ٧٢/١٢/٢٥ سنة ٢٤ ص١٣٢٦) .

٢١. تمسك المتدخلة فى دعوى صحة التعاقد بطلب رفض الدعوى ببطلان عقد البيع ، يعد تدخلا خصاميا تطلب به المتداخلة لنفسها حقا ذاتيا مرتبطا بالدعوى الأصلية ويتعين على المحكمة الا تقضى بصحة التعاقد أو تصبل الصلح بشأنه إلا بعد الفصل فى طلب التدخل رفضا أو قبولا ، اعتبارا بأن هذا البحث هو مما يدخل فى صميم الدعوى المطروحة ، وعلى أساس أن الحكم الذى يصدر بصحة التعاقد أو بالحاق الصلح المبرم بمحضر الجلسة منوط مرده الى تخلف الصفة أو الى فساد الادعاء . (نقض ١٩٧٥/١٢/١٢ سنة ٢٦ ص٣٦٤) .

الصلــح فــى دعـــوى
صحـــة التعـاقـد

تعريف عقد الصلح وأركانه

- تعريف عقد الصلح :

لقد عرفت المادة (٥٤٩) مدنى أن " الصلح عقد يحسم به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا . وذلك بأ ينزل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعائه " .

أركان عقد الصلح

أن عقد الصلح لا يختلف أركانه عن سائر العقود المتمثلة فى التراضى والمحل والسبب ولكنه يزيد عن هذه الأركان بأركان خاصة تتمثل فى أنه نزاع قائم او محتمل وأن يكون هناك نزول عن إدعاءات متقابلة وسوف نلقى الضوء على هذه الأركان على الترتيب التالى :

أولا : التـراضى

أن عقد الصلح كغيره من العقود يلزم فيه تراضى الطرفين بأن تتقابل ارادتهما على إبرام عقد الصلح أو إنهاء الدعوى صلحا ومن ثم فلابد من إيجاب وقبول من المتصالحين وأن هذا الإيجاب والقبول يسرى عليه القواعد العامة فى نظرية العقد .

- الأهلية اللازمة لعقد الصلح :

تنص المادة (٥٥٠) من القانون المدنى على أن " يشترط لمن يعقد صلحا أن يكون أهلا للتصرف بعوض فى الحقوق التى يشملها عقد الصلح " .

وبذلك تكون الأهلية الواجب توافرها فى كل من المتصالحين هى أهلية التصرف بعوض فى الحقوق التى تصالحا عليها لأن كلا منهما ينزل عن جزء من ادعائه فى نظير نزول الآخر عن جزء مقابل ، والنزول بمقابل عن حق مدعى به هو تصرف بعوض ، فإذا بلغ الإنسان الرشد ولم يحجز عليه كانت له أهلية كاملة فى الصلح على جميع الحقوق ، ويلاحظ انه وفقا للمادة ٥٢ من قانون الولاية على المال فإنه يكون قابلا للإبطال كل تعهد أو مخالصة تصدر لمصلحة الوصى ممن كان فى وصايته وبلغ سند الرشد ، إذا صدرت المخالصة أو التعهد خلال سنة من تاريخ تقديم الحساب المشار إليه فى المادة ٤٥ والصبى المميز ليست له فى الأصل أهلية التصرف فى أمواله فلا يملك الصلح على الحقوق ، ويجوز لوليه إذا كان هو الأب أن يصالح على حقوقه ، ولكن يجب عليه الحصول على إذن المحكمة إذا كان محل الصلح عقارا أو محلا تجاريا أو أوراقا مالية تزيد قيمتها على ثلثمائة جنيه (م٧ من قانون الولاية على المال) أو كان مالاً موروثا إذا كان مورث القاصر قد أوصى بألا يتصرف وليه فى هذا المال فيجب هنا أيضا الحصول على إذن المحكمة (م٩ من قانون الولاية على المال) فإذا كان الولى هو الجد أو كان النائب عن القاصر وصيا ، فإنه لا يجوز له الصلح على حقوق القاصر إلا بإذن المحكمة (م١٥ من قانون الولاية على المال للجد و م٣٩ من نفس القانون للوصى) إلا فيما قل عن مائة جنيه مما يتصل بأعمال الإدارة بالنسبة إلى الوصى وحده (م٣٩ من قانون الولاية على المال) والمحجوز عليه كالصبى المميز ، وولاية القيم فى الصلح على ماله كولاية الوصى فى الصلح على مال القاصر ، على أن الصبى المميز المأذون له فى تسلم أمواله وقد بلغ الثامنة عشرة يجوز له الصلح فى حدود أعمال الإدارة التى هو أهل لها (م٥٧ من قانون الولاية على المال) وكذلك الصبى المميز الذى بلغ السادسة عشرة فكانت له أهلية التصرف فيما يكسب من عمله من أجر أو غيره ، له أن يصالح على ما يكون له أهلية التصرف فيه من كسب (م٦٣ من قانون الولاية على المال) ، وللصبى المميز أيا كانت سنه ، أن يصالح أيضا على ما يكون له أهليه التصرف فيه فيما يسلم له أو يوضع تحت تصرفه عادة من مال لأغراض نفقته (م٦١ من قانون الولاية على المال) ، أما الصبى غير المميز فلا يملك الصلح كما لا يملك التعاقد بتاتا لانعدام إرادته ، ويجوز للولى أو الوصى أن يصالح على حقوقه فى الحدود التى بيناها عند الكلام فى الصبى المميز .(د / عبد الرازق السنهورى – ص٥٣٢ وما بعدها) .

والملاحظ أنه يجوز عدم استئذان المجلس الحسبى فى الاتفاق الذى يحرره المحجوز عليه متى كان فيه نفع محض له .

- عيوب الرضا فى عقد الصلح :

يجب أن الرضا فى عقد الصلح خاليا من عيوب الرضا والمتمثلة فى الغلط والاكراه والتدليس والاستغلال بشأنه سائر العقود والذى يعنينا فى دعوى صحة التعاقد هنا الغلط فى عقد الصلح لذلك سوف نلقى الضوء عليه أما باقى عيوب الرضا سبق شرحها فى هذا الكتاب فى موضعه .

- الغلط فى عقد الصلح :

تنص المادة (٥٥٦) من القانون المدنى على أنه " لا يجوز الطعن فى الصلح بسبب غلط فى القانون " .

وتنص المادة (١٢٢) من القانون المدنى على أن " يكون العقد قابلا للإبطال لغلط فى القانون إذا توافرت شروط الغلط فى الواقع طبقا للمادتين السابقتين هذا مالم يقضى القانون بغيره " .

وبهذا النص فقد خرج عن القواعد العامة فى الغلط والتى يقضى بأن الغلط فى القانون كالغلط فى الواقع يجعل العقد قابلا للإبطال ومن ثم فإن الغلط فى القانون ليس سببا مبيحا للطعن فى الصلح .

- المقصود بالغلط فى القانون :

يقصد بالغلط فى القانون هو الغلط فى فهم القانون وقواعده بأن يكون المتعاقد قد صدر منه الرضا وهو غير مدرك أو عام ببنود عقد الصلح .

وقد قضت محكمة النقض بأن : معنى الغلط فى دعوى الغلط المحسوس يقتضى حتما بصفة عامة أن يكون المتعاقد قد صدر منه الرضا وهو غير عالم بحقيقة الشئ المرضى عنه بحيث لو كان عالما بحقيقته لما رضى ، فإذا كان المدعى لم يدع علمه بالحقيقة بل ادعى أنه استكره على التوقيع واثبتت المحكمة أن دعوى الإكراه مختلفة فتوقيعه بهذه المثابة لا يجعل له أدنى حق للرجوع فى شئ ...... بل هو مرتبط به تمام الارتباط ودعواه غير جائزة السماع . (نقض ١٩٣٥/١١/٧ - مجموعة الربع قرن ج٢ ص٧٥١) .

- هل يجوز تجزئة عقد الصلح عند بطلان جزء منه ؟

... تنص المادة ٥٥٧ مدنى على أن :

١. الصلح لا يتجزأ ، فبطلان جزء منه يقتضى بطلان العقد كله .
٢. على أن هذا الحكم لا يسرى إذا تبين من عبارات العقد أو من الظروف أن المتعاقدين قد اتفقا على أن أجزاء العقد مستقلة بعضها عن بعض .

عدم تجزئية الصلح عند بطلانه ليس مقصورا على البطلان للغلط بل هو يشمل جميع وجوه البطلان لعدم مشروعية المحل أو السبب والقابلية للابطال لنقص فى الأهلية أو لعيب من عيوب الإرادة - بالأصل إذن أن الصلح إذا كان يشتمل على أكثر من أمر واحد وشاب البطلان جزء منه فإن مقتضى ذلك بطلان الصلح كله - إلا أن هذا الحكم ليس متعلقا بالنظام العام فيجوز أن تتجه نية المتعاقدين صراحة أو ضمنا الى اعتبار اجزاء الصلح بعضها مستقلا عن بعض ، فإذا بطل جزء منها بقيت الأجزاء الأخرى قائمة سليمة ، وبذلك يتجزأ الصلح طبقا لإرادة المتعاقدين .

ويترتب على ذلك أنه إذا كان فى الدعوى خصوم متعددون وتم الصلح من بعضهم فقط ، فإذا كانت الدعوى تقبل التجزئة قضت المحكمة باثبات الصلح أو بالحاق محضر الصلح بمحضر الجلسة بالنسبة للخصوم المتصالحين فقط وتقضى فى موضوع الدعوى بالنسبة لباقى الخصوم أما إذا كانت الدعوى لا تقبل التتجزئة فلا يجوز لها ذلك إذ أن الأصل فى الصلح كما تقدم أنه لا يقبل التجزئة كما أن موضوع الدعوى لا يقبله .

كما أنه إذا كانت الخصومة مرفوعة بعدة طلبات منفصلة بعضها عن بعض بأن تكون طلبات مستقلة جمعتها صحيفة واحدة وتم الصلح بين طرفيها على بعض هذه الطلبات دون الأخرى كان على المحكمة اثبات الصلح بالنسبة لما تم الصلح بشأنه من هذه الطلبات وتفصل فى الباقى ، كما إذا رفع المشترى لعدة عقارات بعقود مستقلة عن بعضها دعوى صحة ونفاذ هذه العقود جميعا ثم تصالح بالنسبة لبعض هذه العقود دون البعض الآخر فيمكن للمحكمة اثبات الصلح بالنسبة للعقود التى تم الصلح بشأنها والفصل فى باقى العقود بالمحكم فى موضوعها .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذا كان عقد الصلح - وعلى ما جرى به نص المادة ١/٥٥٧ من القانون المدنى - لا يقبل فى الأصل التجزئة ، وكانت دعوى صحة ونفاذ عقد البيع تتسع لبحث ما يثار من نزاع حول ملكية البائع للمبيع بحيث لا يجاب المشترى إلى طلبه صحة عقده كله إلا إذا كان تسجيل الحكم ونقل الملكية إليه من البائع ممكنين فإن تبين أن البائع لا يملك إلا جزءا من المبيع امتنع على المحكمة إجابة المشترى والبائع إلى طلبهما الحاق عقد الصلح المبرم بينهما عن كامل القدر المبيع لوروده فى شق منه على بيع ملك الغير ولا يجاب المشترى إلى طلبه صحة عقده إلا بالنسبة للقدر الذى ثبت أنه مملوك للبائع له لقاء ما يعادله من الثمن المتفق عليه . (الطعن رقم ١٧٠٢ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٩٨٥/١١/٧) .

- ويجوز للغير أن يرفع دعوى بطلان الصلح أو أن يتدخل فى دعوى صحة التعاقد طالبا بطلان عقد الصلح .

وقد قضت محكمة النقض بأن : للغير الذى اضر الصلح بحقوقه عن طريق الغش أن يرفع دعوى اصلية ببطلانه أو يبدى الدفع بالبطلان بالتدخل فى الدعوى التى حصل فيها الصلح فإذا تدخل الغير فى دعوى منظورة مدعيا أن الصلح أضر بحقوقه ودفع الخصم فى مواجهته بإنتهاء الدعوى صلحا كان فى مكنته الرد على هذا الدفع ببطلان الصلح ولا يجوز رفض التدخل إلا تأسيسا على أن الصلح قد أنهى الدعوى وهو لا يكون كذلك إلا إذا كان صلحا صحيحا ومن ثم فلا سبيل إلى رفض طلب التدخل إلا بحكم يقضى بصحة الصلح . (نقض ١٩٧٠/٥/١٤ س٢١ ص٨٣٠) .

ثانيا : المحل فى عقد الصلح

تنص المادة (٥٥١) من القانون المدنى على أن " لا يجوز الصلح فى المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية أو بالنظام العام ولكن يجوز الصلح على المصالح المالية التى تترتب على الحالة الشخصية أو التى تنشأ عن إرتكاب إحدى الجرائم " .

ويجب أن نشير بأنه يجب أن يتوافر فى محل الصلح الشروط الواجب توافر فى محل أى عقد وهى أن يكون موجود أو ممكنا أو قابلا للتعيين وأن يكون مشروعا طبقا لما ساقته المادة (٥٥١) مدنى سالفة الذكر .

ويتضح لنا من النص أنه " لا يجوز اصلح فى المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية (كالبنوة والزوجية) أو بالنظام العام (كالصلح على الجرائم) فإن صلحا مثل هذا يكون محله غير مشروع وسببه غير مشروع أيضا فهو باطل ولكن يجوز الصلح على المصالح المالية التى تترتب على الحالة الشخصية كالنفقة أو التى تنشأ عن ارتكاب إحدى الجرائم كالتعويض " . (مجموعة الأعمال التحضيرية ج٤ ص٤٤٦) .

- بطلان الصلح فى المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية والأهلية :

لا يجوز بأى حال من الأحوال الصلح فى المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية لأنها من النظام العام كذلك ليس لأحد النزول عن أهليته ولا التعديل فى أحكامها . (م ٤٨ مدنى) .

- ويجوز الصلح على المصالح المالية التى تترتب على الحالة الشخصية كنزول المطلقة عن نفقة عدتها أو مؤخر صداقها أما النزول عن نفقة أولادها لا تجوز لتعلقها بالنظام العام فلا يجوز الاتفاق على مخالفته .

وقد قضت محكمة النقض بأن : لما كانت المادة (٥٥١) من القانون المدنى لا تجيز الصلح فى المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية فإن التنازل عن طلب الحجر يكون عديم الأثر قانونا ومن ثم فإذا كانت محكمة الموضوع قد استخلصت بأدلة سائغة فى حدود سلطتها الموضوعية أن عقد البيع قد انعقد مقابل التنازل عن دعوى حجر ، وأن ثمنا لم يدفع فإنها تكون قد تحققت من صورية السبب الوارد فى العقد والحكم المطعون فيه إذ انتهى إلى بطلان عقد البيع لا يكون قد مخالف القانون . (نقض ١٩٦٢/١٢/٢٧ – س١٣ ص١٢١٤) .

- بطلان الصلح على الجريمة :

لا يجوز الصلح على الجرائم وذلك لأن محله غير مشروع وسببه غير مشروع أيضا فهو باطل ولأن الجرائم تتعلق بحق المجتمع المتعلق بالنظام العام فلا يجوز الصلح عليه إلا مع النيابة العامة فقط ولكن يجوز الصلح على المصالح المالية التى تنشأ عن ارتكاب إحدى الجرائم كالتعويض المدنى الذى يستحقه المجنى عليه عن الضرر الذى أصابه فله هنا الحق أن يتنازل عن هذا التعويض فلا يدعى مدنيا سواء كان أمام النيابة العامة أو المحكمة ولا أن يرفع دعوى تعويض مدنية مبتدأ بالتعويض وذلك لأنه قد تنازل عن حقه المدنى فمن باب أولى لا يحق له أقامه دعوى مستقلة بالتعويض .

وقد قضت محكمة النقض بأن : مفاد الفقرة الرابعة من المادة (٥٠١) من قانون المرافعات والمادة (٥٥١) من القانون المدنى أنه لا يجوز التحكيم بصدد تحديد مسئولية الجانى عن الجريمة الجنائية وإلا عد باطلا لمخالفته للنظام العام . وإذا كانت المسألة التى انصب عليها التحكيم وبالتالى كانت سببا للالتزام فى السند إنما تتناول الجريمة ذاتها وتستهدف تحديد المسئول عنها وهى من المسائل المتعلقة بالنظام العام ، فلا يجوز أن يرد الصلح عليها وبالتالى لا يصح أن تكون موضوعا لتحكيم وهو ما يستتبع أن يكون الالتزام المثبت فى السند باطلا لعدم مشروعية سببه . (نقض ١٩٨٠/١٢/٢ س٣١ ص١٩٨٩) .

- بطلان الصلح على إنقاص بعض الحقوق التى تقررها قوانين العمل :

الاتفاق بالصلح أو التنازل بين رب العمل والعامل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – لا يكون باطلا إلا أن يمس

حقوقا تقررها قوانين العمل ، وإذا كان الاتفاق الذى انعقد بين الشركة الطاعنة والمطعون ضده ، والذى تضمن استبدال أجر ثابت بالعمولة التى كان يتلقاها المطعون ضده ، لم يمس حقوقا قررتها قوانين العمل ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وجرى فى قضائه على أن العمولة التى يتقاضاها المطعون ضده جزء من الأجر تعلق به حق المستأنف عليه – المطعون ضده – ولا يجوز المساس به أو الاتفاق على مبلغ أقل من فإنه يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٧٣/١/٢٧ س٢٤ ص١١٤) . وبأنه " متى كان الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض التصديق على الصلح الذى نزل بموجبه المطعون عليه عن جزء من إعانة الغلاء التى يستحقها قبل الطاعنة بموجب الأمرين العسكريين رقم ٣٥٨ ، ٥٤٨ والمرسوم بقانون رقم ١٠٢ لسنة ١٩٤٥ قد أقام قضاءه على أن هذا الصلح يخالف أمرا عده المشرع من النظام العام ذلك أنه ذكر فى ديباجة الأمر العسكرى رقم ٣٥٨ أن المشرع إنما يقرر إعانة غلاء للعمال ويلزم بها رب العمل إلزاما لا سبيل التخلص منه لاعتبارات متعلقة بالنظام العام ، وفى توفير مورد للعامل لمواجهة ارتفاع نفقات المعيشة تبعا لزيادة أسعار الحاجات الضرورية كما أكد صلة ما قرر بالنظام العام بما أورده فى المادة الثامنة من اعتبار تخلف رب العمل عن دفع هذه الإعانة جريمة معاقبا عليها جنائيا ومن النص على أن (تقضى المحكمة فضلا عن ذلك ومن تلقاء نفسها بإلزام المخالف بدفع فرق الأجر أو العلاقة لمستحقيها ....) فإن ما قرره هذا الحكم لا مخالفة فيه للقانون ولا محل للتحدى بجواز التصالح عن الضرر الذى يتخلف عن جريمة ذلك أن موضوع الصلح فى الدعوى لم يكن الضرر المتخلف عن جريمة وإنما هو النزول عن حق قرره المشرع لاعتبارات تتعلق بالنظام العام وأوجب على المحكمة رعاية له أن تقضى به من تلقاء نفسها لمن حبس به " . (نقض ١٩٥٢/٢/٢٥ – مجموعة الربع قرن ج٢ ص٨٦٥ ق١٧) .

- بطلان الصلح على الأحكام المتعلقة بقانون إيجار الأماكن :

إذا كان هذا الصلح يمس قاعدة آمرةمتعلقة بالنظام العامر فهو باطل كالاتفاق على التنازل عن الامتداد القانون لعقد الإيجار الأماكن مخالفاً بذلك أحكام أو الإتفاق على زيادة الأجرة هكذا .

- بطلان مساومة جهة نزع الملكية على مقدار التعويض أو تتصالح عليه استقلالاً إختصاره للإجراءات

إنه وإن كانت الجهة طالبة نزع الملكية هى التى تستفيد من العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة ومن ثم تلزم بدفع التعويض المقدار لمن نزعت ملكيته وتكون مدينة قبله . إلا أن المستفاد من نصوص المواد ١، ٦ ، ١١ ، ١٥ من القانون الملغى رقم ٥٧٧ سنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين : أن المشرع ناط بإدارة خاصة من إدارات الحكومة هى " إدارة نزع الملكية بمصلحة المساحة القيام بكافة الإجراءات اللازمة لتحديد مساحة العقار وتعيين وتقدير المستحق لأصحابه عن نزع ملكيته وسداده إليهم مقابل الحصول على توقيعاتهم على نماذج خاصة تنتقل الملكية للمنفعة العامة وإيداع النماذج مصلحة الشهر العقارى لكى يترتب على إيداعها جميع الآثار المترتبة على شهر البيع الرضائى ، التشريع الخاص الذى ينظم جميع الإجراءات كلها متعلق بالنظام العام لتعلق موضوعه وإتصال أحكامه بمنفعة عامة ويستلزم بالتالى – وفق ما تنص عليه المواد السابقة – من الجهة التى طلبت نزع الملكية سداد المستحق عن نزع الملكية – بعد تقديره نهائياً – لا إلى المنزوع ملكيته ولكن إلى المصلحة القائمة بإجراءات نزع الملكية لتقوم هى بتسليمه إلى ذوى الشأن فيه مراعاة الضوابط والأحكام التى نص عليها القانون والقرارات المنفذة له وحصولها على توقيعهم على النماذج الخاصة المعدة لهذه الغرض والتى نص عليها القانون – خلافا لقواعد وإجراءات التسجيل العادية – على أن ايداعها مصلحة الشهر العقارى يترتب عليه آثار شهر عقود البيع الرضائية وبذلك تمنع من الجهة طالبة نزع الملكية أن تساوم على مقدار التعويض أو تتصالح عليه استقلالا اختصار لإجراءات أو تنفرد بسداده إلى المنزوع ملكيته لأن هذه الأمور تنظم المشروع إجراءاتها نظاما إلزاميا . (نقض ١٩٧٧/٥/١٦ س٢٨ ص ١٢٠١) .

- بطلان التصرف المنصب على مال لا يجوز التعامل فيه بصفة عامة :

وإذا كان التصرف منصبا على مال لا يجوز التعامل فيه بصفة عامة مثل الأموال العامة أو لظروف خاصة مثل بيع الأتربة المجرفة أو البضاعة المخالفة للمواصفات إذا كانت هذه المخالفة شكل جريمة جنائية – أو بيع الأرض المقسمة قبل صدور فيه بصفة عامة مثل الأموال العامة أو لظروف خاصة مثل بيع الأتربة المجرفة أو البضاعة المخالفة للمواصفات إذا كانت هذه المخالفة شكل جريمة جنائية – أو بيع الأرض المقسمة قبل صدور قرار بالموافقة على تقسيم وكذلك سائر التصرفات

التى يحظرها الشارع بالنسبة للأموال والتى أوردناها تفصيلا عند الحديث عن صلاحية المبيع للتعامل فيه فى كل هذه الأحوال يمتنع الصلح على هذه التصرفات ويمتنع بالتالى على المحكمة اثبات هذا اصلح لمخالفته للنظام العام .
وبصفة عامة كل تعامل يحظره القانون سواء جعل لمخالفته عقوبة جنائية أو لم يجعل بأن رتب البطلان على مخالفة هذا الحظر لا يجوز الصلح عليه وعلى المحكمة فى حالة حصول هذا الصلح ان تمتنع عن توثيقه أو الحكم فى موضوع الدعوى طبقا لما جاء به لمخالفته للنظام العام .

ثالثاً : السبب فى عقد الصلح
يجب أن تكون السبب مشروعا و بمعنى آخر يجب أن يكون الباعث بين المتصالحين على عقد إبرام عقد الصلح مشروعا كان يتفق الطرفان على إبرام عقد الصلح حتى لا يتكلف مصاريف باهظة وإنهاء الدعوى بسهولة ويسر .
وإذا كان سبب الصلح غير مشروع فيبطل الصلح شريطة أن يكون الطرف الآخر على علم بها كأن يكون السبب الصلح هو إدارة المنزل للدعارة أو اللعب القمارى فيطل هذا الصلح .
رابعاً : أن يكون هناك نزاع قائم أو محتمل
أول مقومات الصلح هو أن يكون هناك نزاع بين المتصالحين قائم أو محتمل ، وليس من الضرورى أن يكون هناك نزاع قائم مطروح على القضاء ، بل يكفى أن يكون وقوع النزاع محتملا بين الطرفين ، فيكون الصلح لتوقى هذا النزاع ، ويكون فى هذه الحالة صلحا غير قضائى ، وقد يكون النزاع فى القانون ، كما إذا وقع نزاع بين الطرفين على القيمة القانونية لسند يتمسك به أحدهما ، فيتصالحان لحسم هذا النزاع القانونى ، وقد يكون النزاع فى الواقع لا فى القانون كما إذ قام نزاع بين المسئول والمضرور : هل وقع خطأ من المسئول أو لم يقع ، أو قام النزاع على مدى التعويض بفرض أن المسئول يقر بالخطأ ، ويجب أن يقصد الطرفان بالصلح حسم النزاع بينهما ، إما بانهائه إذا كان قائما ، وإما بتوقيه إذا كان محتملا ، ولكن ليس من الضرورى أن يحسم الصلح جميع المسائل المتنازع فيها بين الطرفين وقد يتناول الصلح بعض هذه المسائل فيحسمها ويترك الباقى للمحكمة تتولى هى البت فيه. (عبد الرازق السنهورى ماضى ٥٠٨ وما بعدها) .
خامسا : أن يكون هناك نزول عن إدعاءات متقابلة
يجب فى الصلح أن ينزل كل من المتصالحين على وجه التقابل عن جزء من ادعائه ، فلو لم ينزل أحدهما عن شئ مما يدعيه ونزل الآخر عن كل ما يدعيه لم يكن هذا صلحا ، بل محض نزول عن الادعاء وليس من الضرورى أن تكون التضحية من الجانبين متعادلة ، فقد ينزل أحد الطرفين عن جزء كبير من ادعائه ، ولا ينزل الآخر إلا عن جزء يسير ، والتحكيم يختلف عن الصلح اختلافا بينا ، ففى التحكيم يتفق الطرفان على محكمين يبتون فى نزاعهم ، فالذى بيت فى النزاع فى التحكيم هم المحكمون ، أما الصلح فهم أطراف الخصومة أنفسهم ، والصلح يختلف عن التسليم بالحق ، وعن ترك الادعاء ، فى أن الصلح يقتضى حتما تضحية من الجانبين ، أما التسليم بالحق وترك الادعاء فيتضمنان التضحية من جانب واحد هو الجانب الذى وجه اليمين ، إذ يكسب الجانب الآخر الذى يحلف اليمين كل ما يدعيه . (د/ عبد الرازق السنهورى ص٥٠٨ وما بعدها) .
وقد قضت محكمة النقض بأن : مفاد نص المادة ٥٤٩ من القانون المدنى أن أركان عقد الصلح نزول كل من المتصالحين عن جزء مما يدعيه وإذ كان لا يشترط فى الصلح أن يكون ما ينزل عنه أحد الطرفين مكافئا عنه الطرف الآخر ومن ثم فلا محل لادعاء الغبن سببا من أسباب الطعن فى العقود إلا فى حالات معينة ليس من بينها الصلح ، إذا تقتضى طبيعته ألا يرد بشأنه مثل هذا النص فإن النعى على الحكم المطعون فيه بعدم إجازة الطعن فى الصلح بالغبن هو نعى لا أساس له . (نقض ١٩٧٣/١٢/١٨ س٢٤ ص١٢٧٤) .

- ما يشترط فى الصلح :

- لا يشترط فى الصلح أن يكون ما ينزل عنه أحد الطرفين مكافئا لما ينزل عنه الطرف الآخر .

وقد قضت محكمة النقض بأن : مفاد نص المادة (٥٤٩) من القانون المدنى أن من أركان عقد الصلح نزول كل من المتصالحين عن جزء مما يدعيه وإذ كان لا يشترط فى الصلح أن يكون ما ينزل عنه أحد الطرفين مكافئا لما ينزل عنه الطرف الآخر . (نقض ١٩٧٣/٢/١٨ س٢٤ ص١٢٧٤) .

- لا محل لإدعاء الغبن فى الصلح :

مفاد نص المادة ٥٤٩ من القانون المدنى أن من أركان عقد الصلح نزول كل من المتصالحين عن جزء مما يدعيه وإذ كان لا يشترط فى الصلح أن يكون ما ينزل عنه أحد الطرفين مكافئا لما ينزل عنه الطرف الآخر ومن ثم فلا محل لإدعاء الغبن فى الصلح . وكان القانون المدنى لم يجعل الغبن سببا من أسباب الطعن فى العقود إلا فى حالات معينة ليس من بينها الصلح ، فإذ تقضى طبيعته ألا يرد به مثل هذا النص . (نقض ١٩٧٣/١٢/١٨) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : فمتى كان التوكيل الصادر إلى وكيل المطعون عليهما يبيح له اجراء الصلح والنزول عن الدعوى وكان الصلح الذى عقده مع الطاعنين فى حدود هذه الوكالة واستوفى شرائطه القانونية بأن تضمن نزول كل من الطرفين عن جزء من ادعاءاته على وجه التقابل حسما للنزاع القائم بينهما ، وكان الحكم المطعون فيه إذ لم يعتد بهذا الصلح ، وإذ قرر أن الوكيل لم يراع فيه حدود وكالته أقام قضاءه على أن الصلح الذى عقده فيه غبن على موكليه ، فإن هذا الحكم يكون قد خالف القانون ذلك لأن هذا الغبن على فرض ثبوته لا يؤدى إلى اعتبار الوكيل مجاوزا حدود وكالته وإنما محل بحث هذا الغبن وتحديد مدى آثاره يكون فى صدد علاقة الوكيل بموكله لا فى علاقة الموكل بمن تعاقد مع الوكيل فى حدود الوكالة . (الطعن رقم ١٦٣ لسنة ٢١ق – جلسة ١٩٥٣/١٠/٢٢) .

كيفيــة إثبــات الصلــح

تنص المادة ٥٥٢ مدنى على أن " لا يثبت الصلح إلا بالكتابة أو بمحضر رسمى " والغرض من هذا النص أن الصلح قد شرع لسحم نزاع فلا يجوز أن يخلق نزاعا آخر وفى إباحة إثباته بشهادة الشهود حيث أن ذاكرة الشهود قد لا تعى جيدا مما قد يخلق نزاعا جديدا . كما وأن المتصالحين يحرصون عادة على اثبات ما اتفقوا عليه لحسم النزاع فى ورقة مكتوبة .

والكتابة هنا لازمة للاثبات فقط لأن عقد الصلح كما تقدم من عقود التراضى - وهى لازمة للاثبات حتى ولو لم تجاوز قيمة عشرين جنيها - إلا أنه مع ذلك يجوز اثبات الصلح بكافة طرق الاثبات بما فيها البينة والقرائن ولو ازدات قيمة التصرف على عشرين جنيها ما لم يدفع الخصم بعدم جواز الاثبات إلا بالكتابة اعمالا لحكم المادة ٥٥٢ مدنى لأن قواعد الاثبات لا تتعلق بالنظام العام . ويكفى لإثبات الصلح بالكتابة وجود ورقة عرفية . (يراجع فيما تقدم الوسيط للدكتور السنهورى الجزء الخامس ص٥٠٧ وما بعدها) .

- آثــار الصلـح :

.. تنص المادة (٥٥٣) من القانون المدنى على أن :

١. تنحسم بالصلح المنازعات التى تناولها .
٢. ويترتب عليه انقضاء الحقوق والادعاءات التى نزل عنها أى من المتعاقدين نزولا نهائيا .

... وعلى ذلك فإن الصلح له أثران :

١. انقضاء ما نزل عنه كل من المتصالحين من ادعاءاته .
٢. ويترتب على انقضاء ادعاء كل منهما أن يخلص للطرف الآخر ما نزل عنه الطرف الأول ، فإذا تنازع شخصان على ملكية دار وأرض مثلا ، ثم تصالحا على أن تكون الدار لأحدهما والأرض للآخر ، فهذا الصلح عقد ملزم للجانبين ، وفى المثل المتقدم للصلح أثر تثبيت كما له أثر انقضاء ، والأثر الأول يترتب حتما على الأثر الثانى ، فمن خلصت له الدار قد تثبتت ملكيته فيها ، إذ نزل الطرف الأول عن ادعائه لهذه الملكية ، ومن خلصت له الأرض قد تثبيت ملكيته فيها هو أيضا إذ نزل الطرف الآخر عن ادعائه لملكيتها . (د / السنهورى ص٥٦٦ - ٥٦٧) .

- إنحسام النزاع بالصالح أثره عدم تجديده بين المتصالحين ولا يجوز للمحكمة التصديق على الصلح إلا بحضور الخصمين .

وقد قضت محكمة النقض بأن : الصلح عقد ينحسم به النزاع بين طرفيه فى موضوع معين وإنه لا يجوز للمحكمة التصديق على الصلح إلا بحضور الخصمين ، ولما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن وكيل الطاعنين قدم عقد الصلح الموثق فى ١٩٨٤/٢/٢٥ أمام محكمة الاستئناف ومذكرة طلبوا فى ختامها إلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى كما طلب المطعون ضده تأييد الحكم المستأنف بما مؤداه أن إرادة طرفى الخصومة توافقت على عدم التنازل عن الخصومة الراهنة فى مرحلتيها الابتدائية والاستئنافية وبالتالى فإن التمسك بتقرير المطعون ضده بالترك طبقا للقانون بمقتضى عقد الصلح الموثق يجعل هذا التقرير معدوم الأثر .(الطعن رقم ٢٣٤٦ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٨٩/١٢/١٣) . وبأنه " انحسام النزاع بالصلح . أثره . عدم جواز تجديده بين المتصالحين " . (الطعن رقم ١١٤٦ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/٩) . وبأنه " عقد الصلح وإن كان يحسم بين طرفيه المنازعات التى تناولها ويفرض على كل منهما التزاما بعدم تجديد المنازعة قبل الطرف الآخر فيما تم التصالح عليه إلا أن الدفع بانقضاء المنازعة بالصلح هو حق مقرر لمصلحة كل من الطرفين يجوز له أن يتمسك به إذا جدد الطرف الآخر المنازعة فى الحق المتصالح فيه ، كما يجوز التنازل عن الدفع صراحة أو ضمنا ، فإذا لم يقم أحدهما بما التزم فيه فى عقد الصلح وجدد المنازعة فى الأمر المتصالح عليه بأن استمر بعد الصلح فى اجراءات الدعوى ولم يكن الطرف الآخر قد تمسك بالدفع بحسم المنازعة بالصلح حتى صدر فيها حكم حاز قوة الأمر المقضى فإنه لا يكون فى استطاعة الطرف الذى أسقط حقه فى هذا الدفع الاحتجاج بعقد الصلح الذى كان يجوز له تقديمه فى المنازعة التى صدر فيها الحكم ولا يجوز الاستناد إليه فى دعوى مستقلة كدليل لنقض حجية الحكم الذى حاز قوة الأمر المقضى " . (الطعنان رقما ٢٩٠ ، ٣٠٣ لسنة ٣٥ق - جلسة ١٩٧٠/٦/١١ س٢١ ص١٠٣١ ، الطعن رقم ٢٧ لسنة ٤٣ق - جلسة ١٩٧٦/١٢/٧) .

- طبيعة الحكم الصادر بالتصديق على الصلح :

القاضى وهو يصدق على محضر الصلح لا يكون قائما بوظيفة الفصل فى خصومة لأن مهمته تقتصر على اثبات ما حصل أمامه من اتفاق ، ولا يعدو هذا الاتفاق أن يكون عقدا ليس له حجية الشئ المحكوم فيه ، إلا أن المادة ٥٥٣ من القانون المدنى نصت على أن تنحسم بالصلح المنازعات التى يتناولها ، ويترتب عليه انقضاء الحقوق والادعاءات التى نزل عنها أى من المتعاقدين نزولا نهائيا ، مما مؤداه أنه إذا انحسم النزاع بالصلح لا يجوز لأى من المتصالحين أن يجدد هذا النزاع لا بإقامة دعوى به ولا بالمضى فى الدعوى التى كانت مرفوعة مما حسمه الطرفان صلحا . (نقض ١٩٧٥/٤/٥ س٣٠ ص٢٧)
.

ولا يجوز للمحكمة أن توثق عقد الصلح المبرم بين الطرفين متى رجع أحدهما فيه إلا أن عليها أن تعتبره سندا فى الدعوى يجوز لها أن تحكم بما تضمنه . (الطعن رقم ١ لسنة ٣٨ق – جلسة ١٩٧٣/٢/٢٧ س٢٤ ص٣٣٦) .

- هل الفسخ يرد على الصلح ؟

إذا لم يقم أحد المتصالحين بما أوجبه الصلح فى ذمته من التزامات جاز للمتعاقد الآخر أن يطلب الفسخ مع التعويض إذا كان له محل . (نقض ١٩٧٥/١٢/٣٠ س٢٦ ص١٧٣٥) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : تصديق المحكمة على عقد الصلح . ماهيته . لا يعد قضاء له حجية الشئ المحكوم فيه . البيع الذى سبق أن تحرر بشأنه عقد صلح صدقت عليه المحكمة . القضاء بإلغائه لأنه فى حقيقته وصية . لا خطأ . (نقض
١٩٧٧/١/٣١ س٢٨ ص٣٢٨) . وبأنه " العقد الباطل بطلانا مطلقا هو عقد معدوم لا يرد عليه الفسخ " . (الطعن رقم ٤٠٢ لسنة ٤١ق – جلسة ١٩٧٦/٦/٢٨) .

فسخ الصلح للإخلال بالوفاء بأحد أقساط الثمن :

النص فى عقد الصلح على أنه إذا تأخر المدين عن الوفاء بقسط من أقساط الدين حلت باقى الأقساط فورا دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار رسمى أو غير رسمى فضلا عن اعتبار الصلح كأن لم يكن واستعادة الدائن حقه فى التنفيذ بالدين المحكوم به بأكمله ، هذا النص لا يفيد اتفاق الطرفين على اعتبار الصلح مفسوخا من تلقاء نفسه فى حالة التأخر فى دفع أحد الأقساط وإنما كل ما يفيده هو سقوط أجل الوفاء بالأقساط بغير حاجة إلى تنبيه أو إنذار عند التأخر فى دفع قسط منها أما النص على اعتابر الصلح كأن لم يكن فى هذه الحالة فليس إلا ترديدا للشرط الفاسخ الضمنى المقرر بحكم القانون فى العقود الملزمة للجانبين . (نقض ١٩٦٧/٤/٢٠ طعن ٣٣٢س ٣٣ق) .

متى كان عقد الصلح لم يتضمن شرطا فاسخا صريحا يقضى بفسخ العقد عند التأخير فى الوفاء بالمبلغ المتفق عليه فإن هذا التأخير لا يترتب عليه حتما فسخ العقد بل يكون أمر الفسخ فى هذه الحالة خاضعا لتقدير محكمة الموضوع ويشترط للقضاء به أن يظل المدين متخلفا عن الوفاء حتى صدر الحكم فى الدعوى وذلك سواء كان الدائن قد أعذره بالوفاء أو لم يعذره . (نقض ١٩٦٧/١/٢٦ طعن ٣٣٧س ٣٠ق) .

- الدفع بانقضاء المنازعة بالصلح . جواز التنازل عنه صراحة أو ضمنا . صدور حكم حاز قوة الأمر المقضى فى المنازعة . عدم جواز الاستناد إلى عقد الصلح فى دعوى مستقلة كدليل لنقض حجية الحكم المذكور .

وقد قضت محكمة النقض بأن : عقد الصلح وإن كان يحسم بين طرفيه المنازعات التى تناولها ويفرض على كان منهما التزاما بعدم تجديد المنازعة قبل الطرف الآخر فيما تم التصالح عليه إلا أن الدفع بانقضاء المنازعة بالصلح هو – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – حق مقرر لمصلحة كل من الطرفين يجوز له أن يتمسك به إذا جدد الطرف الآخر المنازعة فى الحق المتصالح فيه ، كما يجوز التنازل عن الدفع صراحة أو ضمنا ، فإذا لم يقم أحدهما بما التزم به فى عقد الصلح وجدد المنازعة فى الأمر المتصالح عليه بأن استمر بعد الصلح فى اجراءات الدعوى ، ولم يكن الطرف الآخر قد تمسك بالدفع بحسم المنازعة بالصلح حتى صدر فيها حكم حاز قوة الأمر المقضى فإنه لا يكون فى استطاعة الطرف الذى أسقط حقه فى هذا الدفع الاحتجاج بعقد الصلح الذى كان يجوز له تقديمه فى المنازعة التى صدر فيها الحكم ، ولا يجوز الاستناد إليه فى دعوى مستقل كدليل لنقض حجية الحكم الذى حاز قوة الأمر المقضى ، وإذا كان الثابت أن الطاعنين

استمرا بعد الصلح فى السير فى طعنهما السابق بالنقض ولم يقدم المطعون عليه دفاعه فى الميعاد المحدد قانونا ، فإنه قد أسقط حقه فى التمسك بالصلح – الذى تم بين الطرفين أثناء تداول الطعن السابق بالنقض – ولا يجوز أن يعود إلى التمسك به أمام أية جهة أخرى بعد أن أصدرت محكمة النقض حكمها فى الطعن . (نقض ١٩٧٦/١٢/٧ س٢٧ ص١٧١١)

. وبأنه " عقد الصلح وإن كان يحسم بين طرفيه المنازعات التى تناولها ويفرض على كل منها التزاما بعدم تجديد المنازعة قبل الطرف الآخر فيما قام التصالح عليه ، إلا أن الدفع بانقضاء المنازعة بالصلح هو حق مقرر لمصلحة كل من الطرفين ، يجوز له أن يتمسك به إذا جدد الطرف الآخر المنازعة فى الحق المتصالح فيه ، كما يجوز التنازل عن الدفع صراحة أو ضمنا ، فإذا لم يقم أحدهما بما التزم به فى عقد الصلح وجدد المنازعة فى الأمر المتصالح عليه بأن استمر بعد الصلح فى اجراءات الدعوى ولم يكن الطرف الآخر قد تمسك بالدفع بحسم المنازعة بالصلح حتى صدر فيها حكم قوة الأمر المقضى ، فإنه لا يكون فى استطاعة الطرف الذى أسقط حقه فى هذا الدفع الاحتجاج بعقد اصلح الذى كان يجوز له تقديمه فى المنازعة التى صدر فيها الحكم ولا يجوز الاستناد إليه فى دعوى مستقلة كدليل لنقض حجية الحكم الذى حاز حجية الأمر المقضى " . (نقض ١٩٧٠/٦/١١ س٢١ ص١٠٣١)

- كيفية الحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة وجعله فى قوة السند التنفيذى :

تنص المادة ١٠٢ مرافعات على أن " الخصوم أن يطلبوا الى المحكمة فى أية حال تكون عليها الدعوى اثبات ما اتفقوا عليه فى محضر الجلسة ويوقع منهم أو من وكلائهم . فإذا كانوا قد كتبوا ما اتفقوا عليه الحق الاتفاق المكتوب بمحضر الجلسة وأثبت محتواه فيه ، ويكون لمحضر الجلسة فى الحالين قوة السند التنفيذى وتعطى صورته وفقا للقواعد المقررة لإعطاء صور الأحكام " .

وهذا ما يسمى بالصلح القضائى ، والقاضى فى هذا الصلح لا يفصل فى خصومة وإنما يقوم بمهمة الموثق وبالتالى فلا يجوز له توثيق الصلح إلا بحضور الطرفين شخصيا أو عن طريق وكلاء مفوضين فى الصلح بمقتضى تفويض خاص أو توكيل عام ينص فيه على الصلح ويجب على المحكمة أن تطلع على التوكيل العام وتثبت ذلك فى محضر الجلسة .

ولا يجوز التصديق على الصلح فى غيبة أحد الطرفين ولو كان الطرف الغائب قد قبل التصديق على الصلح فى غيبته وما جرت عليه بعض المحاكم من اعلان الخصم الغائب بمحضر الصلح ثم التصديق عليه بعد ذلك فى غيبته لا أساس له من القانون .

ولابد لكى تصدق المحكمة على عقد الصلح المقدم لها أن يطلب الطرفان منها ذلك صراحة لأن المحكمة يكون أمامها دعوى مطروح عليها فيها طلبات لتفصل فيها ولا تستطيع المحكمة الخروج عن هذه الطلبات والتصديق على الصلح المقدم إليها إلا إذا طلب الخصوم صراحة منها ذلك .

ويكون الطالب من المحكمة كما جاء بالمادة ١٠٣ مرافعات بأن يطلب الخصوم اثبات ما اتفقوا عليه فى محضر الجلسة ، فإذا كانوا قد كتبوا ما اتفقوا عليه يطلبون من المحكمة الحاق الاتفاق المكتوب بمحضر الجلسة واثبات محتواه فيه ، فهذا الطلب الصريح الجازم من المحكمة هو الذى يلزم المحكمة بالتصديق على الصلح وعدم اصدار حكم فى موضوع الدعوى فاذا طلب الخصوم ذلك من المحكمة فإنها لابد أن تقدم بالتصديق على الصلح ولا تملك فى هذه الحالة التصدى لموضوع الدعوى والفصل فيه ويكون تصديها لموضوع الدعوى فى حالة طلب الخصوم منها التصديق على الصلح اعمالا لحكم المادة ١٠٣ مرافعات مخالفة القانون ، إلا فى حالة ما إذا كان الصلح مخالفا للنظام العام أو الآداب بأن كان الصلح مثلا على بيع محرم وقانونا واتفق الطرفان على الصلح زطلبا من المحكمة الحاقه بمحضر الجلسة فى هذه الحالة لا يجوز للمحكمة التصديق على الصلح ويجب عليها التصدى لموضوع الدعوى .

وإذا حضر الطرفان بالجلسة إلا أن أحدهما عدل عن الصلح فلا يجوز للقاضى فى هذه الحالة التصديق عليه ، وإن كان يمكن للقاضى أن يعتبر الصلح الذى ثم ورقة من أوراق الدعوى .

وإذا حدث أثناء طلب الطرفين من المحكمة إثبات ما تم الاتفاق عليه بمحضر الجلسة أن تدخل آخر فى الدعوى تدخلا هجوميا وكانت له مصلحة فى تدخله فلا يجوز للمحكمة فى هذه الحالة أن تقضى بإثبات الصلح الذى تم بمحضر الجلسة قبل أن تنهى من موضوع التدخل .

كما أنه إذا كان أحد أطاق الدعوى قاصرا فلا يجوز للمحكمة أن تصدق على الصلح قبل اخطار النيابة العامة بوجود قصر فى الدعوى فى الحالات التى يستوجب فيها القانون ذلك .

ويجوز للخصوم أن يطلبوا من المحكمة الحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة وإثبات ما تم الاتفاق عليه اعمالا لحكم المادة ١٠٣ مرافعات فى أية حال كانت عليها الدعوى سواء كان ذلك أمام محكمة أول درجة أم فى الاستئناف .

- التزام المدعي بربع الرسوم المستحقة وقت رفع الدعوى حال تصالحه مع خصمه في الجلسة الأولى :
- فقد قضت محكمة النقض بأن "إذا كان الحكم المطعون فيه رغم اعتداده بتصالح الطاعن مع خصمه في الجلسة الأولى لنظر الدعوى إلا أنه انتهى لتقدير الرسوم القضائية في هذه الحالة بربع مقدار الرسوم محل المطالبة وليس ربع ما سدده الطاعن عند تقديم صحيفة دعواه فإنه يكون قج أخطأ في تطبيق القانون " (الطعن رقم ٢٢٨٣ لسنة ٨٠ق جلسة ٢٠١٣/٢/١٣)
- سلطة المحكمة فى تفسير الصلح :

لمحكمة الموضوع كامل السلطة فى تقدير ما ينطوى عليه العقد صلحا كان أو سواه من اقرار أحد طرفيه للآخر بحق متنازع فيه . (نقض ١٩٧٢/١٢/٥ س٢٣ ص١٣١٧) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إنه وإن كان لا يجوز للمحكمة أن توثق عقد الصلح المبرم بين الطرفين متى رجع أحدهما فيه إلا أن عليها أن تعتبره سندا فى الدعوى يجوز لها أن تحكم بما تضمنه . (نقض ١٩٧٣/٢/٢٧ س٢٤ ص٣٣٦) . وبأنه " وإن كان لا يجوز للمحكمة أن توثق عقد الضلح المبرم بين الطرفين متى رجع أحدهما فيه ، إلا أن عليها أن تعتبره سندا فى الدعوى يجوز لها أن تحكم بما تضمنه " . (نقض ١٩٧٣/٢/٢٧ س٢٤ ص٣٣٦) . وبأنه " تصديق القاضى على الصلح. ماهيته . لا يعد قضاء له حجية الشئ المحكوم فيه وإن أعطى شكل الأحكام . مؤداه . (الطعن رقم ٢١٤٢ لسنة ٥٤ق – جلسة ١٩٨٩/٢/١٥) . وبأنه " تصديق القاضى على الصلح . ماهيته . لا يعد قضاء له حجية الشئ المحكوم فيه وإن أعطى شكل الأحكام . مؤداه . (الطعن رقم ٣٥٩ لسنة ٥٧ق – جلسة ١٩٨٩/٤/٢٦) وبأنه " توثيق المحكمة لعقد الصلح فى دعوى صحة ونفاذ العقد وجعله فى قوة السند التنفيذى . أثره . شرطه . ألا يخالف النظام العام . م٥٥١ مدنى " . (الطعن رقم ١٦٩٦ لسنة ٥٤ق – جلسة ١٩٨٩/٢/٢٣) وبأنه " محضر الصلح المصدق عليه بالمحكمة لا يخرج عن كونه عقدا قابلا للتفسير كباقى العقود ، فما دام تفسير قاضى الموضوع له مستاغا فلا معقب عليه فيما يراه فيه" . (الطعن رقم ١٥٧ لسنة ١٧ق – جلسة ١٩٤٩/١/٢٠) .

- اعتبار الصلح ككل دليل يقدم إلى المحكمة فتقول كلمتها فيه ولا يجب عليها الاستئناف حتى يفصل فى دعوى صحة عقد الصلح ونفاذه .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذا قدم المستأنف عليه إلى المحكمة عقد صلح محتجا به على خصمه فى قبول الحكم الابتدائى وتنازله عن الحق فى استئنافه ، وطلب مؤاخذته به ، فلا شك فى أن حق الخصم (المستأنف) أن يطعن على هذا العقد وبدفع حجيته عنه . ومن واجب المحكمة أن تتعرض له وتفصل فى النزاع القائم بشأنه بين الطرفين . فإن هذا العقد حكمه حكم كل دليل يقدم إلى المحكمة فتقول كلمتها فيه أخذا به أو إطراحا له ، ولا يجب عليه وقف الاستئناف حتى يفصل فى الدعوى المقامة بصحة عقد الصلح ونفاذه . (الطعن رقم ١٠٣ لسنة ١٦ق – جلسة ١٩٤٧/٦/٥)

ويجب أن تفسر عبارات التنازل التى يتضمنها الصلح تفسيرا ضيقا وأيا كانت تلك العبارات فإن التنازل لا ينصب إلا على الحقوق التى كانت وحدها بصفة جلية محلا للنزاع الذى حسمه الصلح . (م ٥٥٥ مدنى)

ونخلص من ذلك على أن القاضى هو الذى يفسر عقد الصلح ، شأن الصلح فى ذلك شأن غيره من العقود ولا يخضع قاضى الموضوع لرقابة محكمة النقض فى التفسير ، مادام يستند فى تفسيره إلى أسباب سائغة ، ومادام لم يفسخ العقد ، وإلا نقض حكمه ، على أنه لما كان الصلح يحسم نزاعا معينا بين طرفين عن طريق نزول كل منهما عن جزء من ادعائه ، فإن هذا النزول المتبادل يجب أن يفسر تفسيرا ضيقا ويجب فى الوقت ذاته أن يكون أثر الصلح مقصورا على النزاع الذى تناوله . (د/ السنهورى ص٥٦٨) .

- طلب الصلح الغير مقدم فى الجلسة الأولى :

الشارع قد عد من الاجراءات الجوهرية فى نظام التقاضى – وعلى ما جرى به نص المادة ٨٤ من قانون المرافعات – أن يتم إعلان المدعى عليه الغائب أو إعادة إعلانه إذا لم يكن قد أعلن لشخصه ورتب على تخلف هذه الاجراءات – كأصل عام – بطلان الحكم الصادر من المحكمة الأولى ومؤدى فى ذلك – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن الجلسة الأولى فى فى مقصود الشارع الواردة بنص المادة ٢٠ مكررا من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ بشأن الرسوم القضائية المضافة بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٤ وبنص المادة ٧١ من قانون المرافعات هى أول جلسة تكون الدعوى فيها صالحة للمضى فى نظرها بعد تمام هذه الاجراءات وإذا كانت العبرة فى تحديد الجلسة الأولى هى بالإمكانية القانونية لنظر الدعوى

والمرافعة فيها وتقديم الصلح دون الامكانية المادية فإن عدم نظر الدعوى فى الجلسة المحددة لها بعد تمام هذه الاجراءات ولا يغير من اعتبارها الجلسة الأولى طالما أن المانع من نظرها راجع إلى فعل الخصوم وحدهم . لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه - وبغير نعى من الطاعنين - أن الدعوى رقم .... لسنة .... مدنى دمنهور الابتدائية قد تحددت لنظرها أمام تلك المحكمة جلسة ١٩٨٢/١٠/٧ التى أعلن إليها المدعى عليه لشخصه فإن هذه الجلسة تكون هى الجلسة الأولى التى أصبحت فيها الدعوى صالحة قانونا للمضى فى نظرها ولا يغير من اعتبارها كذلك شطب الدعوى فى تلك الجلسة ذلك أن الشطب راجع إلى فعل الخصوم بتغيبهم عن الحضور فيها . لما كان ذلك وكان طلب الصلح لم يقم فى الخصوم إلا فى جلسة ١٩٨٣/١/٢٧ التالية لتعجيل السير فى الدعوى فإنه يكون مقدما الجلسة الأولى ولا يسرى فى شأنه نص المادة ٢٠مكررا من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ والمادة ٧١ من قانون المرافعات وإذا التزم الحكم المطعون فيه فى قضائه هذا النظر يكون قد التزم صحيح القانون ويضحى النعى عليه بهذا السبب على غير أساس . (الطعن رقم ٣٢٤٨ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٤/١/٦) .

- الأثـر الكاشــف للصلـح :

تنص المادة (٥٥٤) من القانون المدنى على أن " للصلح أثر كاشف بالنسبة إلى ما تناوله من الحقوق ويقتصر هذا الأثر على الحقوق المتنازع فيها دود غيرها " .

والأثر الكاشف للصلح يعنى أن الحق الذى يخلص للمتصالح يستند إلى مصدره الأول لا إلى الصلح ، فإذا اشترى شخصان داراً فى الشيوع ، ثم تنازعا على نصيب كل منها فى الدار ، وتاصلحا على أن يكون لكل منهما نصيب معين ، اعتبر كل منهما مالكا لهذا النصيب لا بعقد الصلح بل بعقد البيع الذى اشتريا به الدار فى الشيوع ، واستند بذلك حق كل منهما إلى مصدره الأول لا إلى الصلح ، والنظرية الحديثة فى تفسير الأثر الكاشف تذهب إلى أن المتصالح فى الواقع من الأمر لا يقر لصاحبه ، وإنما هو ينزل عن حق الدعوى فى الجزء من الحق الذى سلم به ، ومن النتائج التى ترتب على الأثر الكاشف للصلح ما يأتى :

أولا : لا يعتبر المتصالح متلقيا الحق المتنازع فيه من المتصالح الآخر ، ولا يكون خلفا له فى هذا الحق .

ثانيا : ولا يلزم المتصالح الآخر بضمان الحق المتنازع فيه خلص للمتصالح الأول ، لأنه لم ينقل إليه هذا الحق ، والالتزام بالضمان لا يكون إلا مكملا للالتزام بنقل الحق .

ثالثا : وإذا صالح الدائن بعقد المدين على أن ينزل له عن جزء من الدين المتنازع فيه فى نظير أن يدفع له المدين الباقى ، فالدائن لا يزال فى الباقى الذى خلص له دائنا بالعقد كما سبق القول .

رابعا : إذا وقع الصلح على حق عينى عقارى ، لم يكن تسجيله واجبا فيما بين المتصالحين ، وإنما يجب التسجيل للاحتجاج به على الغير .

خامسا : كذلك إذا وقع الصلح على دين متنازع فيه فى ذمة الغير ، فخلص هذا الدين بالصح لأحد المتصلحين ، لم يعتبر هذا المتصالح متلقيا للدين من المتصالح الآخر ، فى تراعى هنا الاجراءات الواجبة فى حوالة الحق .

سادسا : لما كان الصلح غير ناقل للحق ، فإنه لا يصلح سببا صحيحا للتملك بالتقادم القصير .

سابعا : إذا خلص عقار لأحد المتنازعين فيه بالصلح ، فإن الصلح وهو كاشف عن الحق لا يفتح الباب للأخذ بالشفعة ، فلا يجوز لجار أو شريك فى الشيوع أن يطلب أخذ العقار بالشفعة ، وقد يتضمن الصلح حقوقا غير متنازع فيها ، وفى هذه الحالة ينشئ الصلح التزاما أو ينقل حقوقا ، فيكون له أثر منشئ أو ناقل ، أثر كاشف ، والصلح شأنه فى ذلك شأن سائر العقود له أثر نسبى ، فهو مقصور على المحل الذى وقع عليه ، وعلى الطرفين اللذين وقع بينهما ، وعلى السبب الذى وقع من أجله . (د / عبد الرازق السنهورى ، ص٥٨٢ وما بعدها) .

عقد الصلح يقتصر أثره على طرفيه فقط :
عقد الصلح كغيره من العقود قاصر على طرفيه فإذا كان الحكم قد رفض الدفع بعدم قبول الدعوى المدنية لسبق الصلح فيها وذلك استنادا إلى أن المدعى بالحق المدنى لم يكن طرفا فى هذا الصلح فإن ما انتهى إليه الحكم يكون صحيحا فى القانون . (نقض ١٩٦٢/١١/١٢ س١٣ ص٧٢٠) .

- مـن حـق المحكمـة تكييـف عقـد الصلـح :

تكييف عقد الصلح واعتباره منشئا للحق أو مقررا له ، من حق المحكمة وحدها دون تدخل الخصوم ، وإذن فمتى كانت المحكمة قد حصلت من عقد الصلح أن أساس تمليك الطاعنة الأطيان التى خصصت لها فى عقد الصلح هو ادعاؤها الاستحقاق فى الوقف وإن المطعون عليها قد تنازلنا عن انكارهما استحقاقها وصالحتاها على مبلغ من المال مقابل حصة الطاعنة فى عين من أعيان الوقف فإن هذا الصلح يكون كاشفا لحق الطاعنة فى تلك الأطيان المبنى على ادعائها الاستحقاق فى الوقف لا منشئا لذلك الحق وتعد الطاعنة فى هذه الحالة مالكة لما خصص لها بعقد الصلح من وقت الاستحقاق المدعى به بوفاة من تلقى الاستحقاق عنه لا من تاريخ عقد الصلح . (نقض ١٩٦١/٤/٢٧ س١٢ ص٣٤٨) .

- لا يثبت الصلح إلا بالكتابة أو بمحضر رسمى :

لا يثبت الصلح إلا بالكتابة أو بمحضر رسمى . (م٥٥٢ مدنى) .
الكتابة أو المحضر الرسمى هما أداتا إثبات الصلح ولكنهما ليسا ركنا لانعقاده فيصبح بدونهما ولكن المال عملا فى الاثبات هو إفراغ الصلح فى أداة اثبات تتمثل إما فى الكتابة أو المحضر الرسمى .

- المصاريف فى حالة تصديق المحكمة على عقد الصلح :

مفاد الفقرة الأولى من المادة ٧١ من قانون المرافعات المطابقة للمادة ٢٠ مكررا من قانون الرسوم رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ والمضافة بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٤ والمادة ٢٠ من قانون الرسوم المشار إليه المعدل بالقانون رقم ١٥٣ لسنة ١٩٥٦ يدل على أنه إذا تصالح لمدعى مع خصمه فى الجلسة الأولى لنظر الدعوى وقبل بدء المرافعة فلا يستحق على الدعوى إلا ربع الرسم المسدد لأن المدعى وقد تصالح مع خصمه وفى الجلسة وقبل بدء المرافعة يكون قد حقق مراد الشارع من حيث المتقاضين على المبادرة بانتهاء خصومتهم وتخفيف العبء الملقى على عاتق المحاكم أما إذا تم الصلح بعد الجلسة الأولى لنظر الدعوى أو بعد بدء المرافعة ، ولكن قبل صدور حكم فيها فيستحق على الدعوى فى هذه الحالة نصف الرسوم الثابتة أو النسبية ، أما إذا ما أثبتت المحكمة ما اتفق عليه الطرفان فى محضر الجلسة أو أمرت بالحاقه بالمحضر المذكور بعد صدور حكم قطعى فى مسألة فرعية أو حكم تمهيدى فى الموضوع ، فيستحق الرسم كاملا . (نقض ١٩٨٣/١١/١٥ س٣ ص١١٦٨) .
وقد قضت محكمة النقض بأن : أنه وإن كان من المقرر للمادتين ٢٠ مكررا من قانون الرسوم القضائية رقم ٩٠ لسنة ٤٤ المعدل بالقانون ٦٦ لسنة ٦٤ ، ٧١ من قانون المرافعات أنه إذا تصالح الخصوم فى الجلسة الأولى لنظر الدعوى وقبل بدء المرافعة فلا يستحق عليها إلا ربع الرسم ، إلا أنه لما كان الشارع – طبقا للمادة ١٠٣ من قانون المرافعات – رسم طريقا معينا لحصول تصالح الخصوم ، بأن يلحق ما اتفقوا عليه كتابة بمحضر الجلسة ويثبت محتواه فيه ، وكان الثابت من الحكم المطعون فيه أن المحكمة التى أصدرت الحكم – فى الدعوى الصادرة فيها الأمر محل الاعتراض - فصلت فى موضوع الخصومة والتفتت عن الحاق محضر الصلح الذى قدم إليها واعتبرته من أوراق الدعوى ، فيستحق الرسم كاملا وإذ التزم الحكم المطعون غيه هذا النظر فإنه يكون قد اصاب صحيح القانون ويضحى النعلا عليه على غير أساس. (الطعن رقم ١٦٧٠ لسنة ٥٨ق – جلسة ١٩٩٢/٢/١٩) . وبأنه " استحقاق ربع الرسم . شرطه . تصالح الخصوم فى الجلسة الأولى لنظر الدعوى قبل بدء المرافعة . الالتفات عن محضر الجلسة واصدار حكم فى الدعوى . مؤداه . استحقاق كامل الرسم " . (الطعن رقم ١٦٧٠ لسنة ٥٨ق – جلسة ١٩٩٢/٢/١٩) .

الحكم الاتفاقى وتميزه عن الحكم الصادر بالتصديق على الصلح

قد يتفق الخصوم على الصلح بمناسبة دعوى قائمة بينهم إلا أنهم لا يطلبون من المحكمة التصديق على الصلح واثبات محتواه فى محر الجلسة وجعله فى قوة السند التنفيذى اعمالا لحكم المادة ١٠٢ مرافعات ، بل يطلبون من المحكمة الحكم فى مضووع الدعوى بمقتضى ما تم الاتفاق عليه فى هذا الصلح أى إصدار حكم فى موضوع الدعوى بما تم الاتفاق عليه فى الصلح ، وقد لا تتوافر للصلح المقدم من الخصوم مقومات الحاقه بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه كما إذا تخلف بعضهم عن الحضور أمام المحكمة للتصديق عليه . فى هذه الحالات تقضى المحكمة فى موضوع الدعوى على هدى الصلح المقدم اليها ، فإذا كانت الدعوى مرفوعة بالمطالبة بألف جنيه مثلا وتم الصلح على سداد مبلغ خمسمائة جنيه فقط المحكمة فى هذه الحالة تقضى فى موضوع الدعوى بالزام المدعى عليه بسداد مبلغ خمسمائة جنيه أخذا بهذا الصلح الذى تم بين الخصوم .

والحكم الذى يصدر فى هذه الحالة يكون فى الواقع نتيجة اتفاق الخصوم على الصلح ولذا سمى بالحكم الاتفاقى ، وهو بطبيعة الحال يختلف عن الحكم الصادر بالتصديق على عقد الصلح لأن الحكم الأخير كما سبق القول ليس حكما بالمعنى المفهوم للاحكام القضائية ، بينما الحكم الاتفاقى هو حكم حقيقى صدر من القاضى فى حدود سلطته القضائية ومن ثم يسرى عليه ما يسرى على كافة الاحكام وعدم جواز الطعن عليه بدعوى مستقلة . (يراجع تفصيل كل هذا السنهورى المرجع السابق الجزء الخامس ص٥٣٦ وما قبلها والمستشار محمود الخضيرى المرجع السابق ص٢٩٤ وما قبلها وبعدها) .

شروط انهاء دعوى صحة التعاقد صلحاً

(الالتزامات المتقابلة فى المادة ٥٤٩ من التقنين المدنى لاعتبار العقد صلحا)

كثرت فى الآونة الأخيرة أحكاما قضائية ذهبت بمعنى الالتزامات المتقابلة المقصورة فى عقد الصلح مذهبا أنه قد خالف مقاصد المشرع وأحكام النقض ولما تمثله دعاوى صحة التعاقد من أهمية عملية وقانونية فى العمل اليومى فقد رأينا عرض وجهة النظر هذه .

فنص المادة ٥٤٩ من التقنين المدنى على أن " الصلح عقد يحسم به الطرفان نزاعا قائما أو يستوفيان به نزاعا مكملا وذلك بأن ينزل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعائه " .

ونص هذه المادة من التقنين المدنى جعلت الصلح عقدا يحسم به الطرفان نزاعا قائما وذلك بأن ينزل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعائه ولا يشترط فى هذا التنازل أن يكون مكافئا لتنازل الطرف الآخر وقد قضت محكمة النقض بأن مفاد نص المادة ٥٤٩ من القانون المدنى أن من أركان عقد الصلح نزول كل من المتصالحين عن جزء مما يدعيه وان كان لا يشترط فى الصلح أن يكون ما ينزل عنه أحد الطرفين مكافئا لما ينزل عنه الطرف الآخر .."(الطعن ٣٦ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٩٧٣/١٢/١٨) . وبأنه " من اللازم لاعتبار العقد صلحا فى معنى المادة ٥٤٩ من القانون المدنى وجوب ان يتنازل كل من الطرفين عن جزء من ادعائه فى سبيل الحصول على الجزء الباقى فإن لم يكن هناك نزول عن ادعاءات متقابلة واقتصر التنازل على أحد الطرفين دون الآخر فلا يعد الاتفاق صلحا (الطعن ١٦ لسنة ٤٣ جلسة ١٩٧٥/١١/١٩ س ٢٦ م ١٤١٤) . وبأنه " لا يشترط فى الصلح أن يكون ما ينزل عنه أحد الطرفين مكافئا لم ينزل عنه الطرف الآخر إذن فمتى كان التوكيل الصادر الى وكيل المطعون عليهما يبيح له اجراء الصلح والنزول عن الدعوى وكان الصلح الذى عقده مع الطاعنين فى حدود هذه الوكالة واستوفى شرائطه القانونية بأن تضمن نزول كل من الطرفين عن جزء من ادعاءاته على وجه التقابل حسما للنزاع القائم بينهما ... (طعن ١٦٣ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٨٣/١٠/٢٢) .

وقد قضى بأن " مفاد نص المادة ٥٤٩ مدنى أن من أركان عقد الصلح نزول كل من المتصالحين عن جزء مما يدعيه وأنه لا يشترط أن يكون ما ينزل عنه أحد الطرفين مكافئا لما ينزل عنه الطرف الآخر وحيث أنه لما كان عقد الصلح المؤرخ فى ١٩٧٧/١٢/٩ المقدم من طرفى الخصومة فى النزاع الماثل أمام محكمة اول درجة قد تضمن إقرار المستأنفة فى الاستئناف الأصلى تحملها المصروفات والأتعاب فى حالة إقرار المستأنف ضده ما جاء فى عقد الصلح ومن ثم فإن هذا الصلح يكون قد تضمن نزول كل من المتصالحين عن جزء من ادعائه فضلا عن أنه قد حسم النزاع وأنه لما كان الطرفان قد طلبا أمام محكمة أول درجة إلحاق عقد الصلح المذكور بمحضر الجلسة واثبات محتواه فيه وجعله فى قوة السند التنفيذى فإنه يتعين والحال كذلك الى اجابتها الى طلبها نزولا على حكم المادة ١٠٣ مرافعات وتنتهى المحكمة الى تعديل الحكم المستأنف وفقا لهذا الطلب .. (استئناف اسكندرية مأمورية دمنهور - رقم ٤٩١ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٨/٥/٦) .

- ليس من الضرورى أن تكون التضحية من طرفى عقد الصلح متعادلة :

وقد ذهب أستاذنا الدكتور عبد الرازق السنهورى على أنه ليس من الضرورى أن تكون التضحية من الجانبين متعادلة فقد ينزل أحد الطرفين عن جزء كبير من ادعائه ولا ينزل الآخر إلا عن الجزء اليسير ففى التسليم بحق الخصم اذا قبل الطرف الآخر أن يتحمل فى مقابل ذلك بمصروفات الدعوى كان هذا صلحا مهما كانت تضحية الطرف الآخر قليلة بالنسبة إلى تضحية الطرف الآخر ..

بل قد يعمد شخص إلى الصلح مع خصمه حتى يتفادى التقاضى بما ذكر من اجراءات معقدة وما يحكم من مصروفات باهظة . (الوسيط - الجزء الخامس - بند ٢٤٦ - ص٥١٢ ، ٥١٣) .

آثر تصديق المحكمة على عقد الصلح

وبتصديق المحكمة على عقد الصلح ينتج أثره وفى عبارة محكمة النقض " الصلح عقد ينحسم به النزاع بين طرفيه فى موضوع معين " (الطعن ٢٠٥٦ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٥/١٢/٢٩) . وبأنه " إذا تصالح الخصوم فى الجلسة الأولى لنظر الدعوى وقبل بدء المرافعة فلا يستحق على الدعوى سوى ربع الرسم المصدر المقصود بالجلسة الأولى هى التى تكون الدعوى فيها صالحة للمضى فى نظرها ومناط ذلك تمام الإعلان أو إعادة الإعلان على حسب الأحوال (نقض مدنى جلسة ١٩٨٨/٤/١٧ الطعن رقم ٤٥٢ / ٥٥ق) .

والمحكمة وهى تصدق على الصلح لا تتصدى للفصل فى المصاريف ولذا وجب على أطراف الصلح أن يتفقوا على من الذى يتحمل هذه المصاريف منهم وغالبا ما يكون ذلك جزء من اتفاقهم على الصلح .

ويجب على المحكمة أن تراقب تضمين الصلح بندا خاصا بشأن المتحمل للمصاريف قبل التصديق عليه .

عدم لزوم شهر الاتفاق على صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية شريطة سبق شهر صحيفة هذا التعاقد وعدم تضمن هذا الاتفاق غير ذات الطلبات الواردة فى الصحيفة المشهرة أى أنه إذا انطوى على حقوق عينية أخرى غير تلك التى شملتها صحيفة الدعوى أثره وجوب شهره .

وإذ كان هذا التعديل الحاصل بمقتضى القانون ٦ لسنة ١٩٩١ فى مادته الخامسة على كل من المادتين ٦٥ ، ١٠٣ من قانون المرافعات بإضافة فقرة جديدة إلى كل منهما) ... تدل إشارته - وإن لم تفده عبارته - على أن شهر الاتفاق على صحة التعاقد على حق من الحقوق آنفة البيان (الحقوق العينية العقارية) لا يجب ولا يلزم مادامت صحيفة الدعوى بصحة هذا التعاقد قد سبق شهرها ولم يتضمن هذا الاتفاق غير ذات الطلبات الواردة فى الصحيفة المشهرة أما إذا انطوى على حقوق عينية أخرى غير تلك التى شملتها صحيفة الدعوى تعين شهره إذ أن دلالة الإشارة - باستقراء أساليب اللغة العربية وما قرره علماؤها - هى دلالة النص عن معنى لازم لما يفهم من عبارته غير مقصود من سياقه يحتاج فهمه إلى فضل تأمل أو أنه حسب ظهور وجه التلازم وخفائه . والمعروف أن المعنى المتبادر من إشارة النص على هذا النحو من الدلالات المعتبرة فى فهم النصوص لأن دلالة النص ليست قاصرة على ما يفهم من عبارته وحروفه وهو ما يعبر عنه رجال القانون بالنص الصريح بل هو قد يدل أيضا على معان تفهم من إشارته ومن قضائه وكل ما يفهم منه من المعانى بأى طريق من هذه الطرق يكون من مدلولات النص ويكون النص دليلا وحجية عليه ويجب العمل به وإذ لم يفطن الحكم المطعون فيه إلى المعنى المفهوم من هذا التعديل الحاصل للمادتين ٦٥ ، ١٠٣ من قانون المرافعات المشار إليه ووقف به عند دلالة عبارة نص المادة ١٠٣ وحده من وجوب شهر الاتفاق فى كل حال دون أن يمعن التأمل فى المعنى اللازم للمعنى المتبادر من هذا اللفظ مع دلالة نص المادة ٦٥ حسبما سلف إيضاحه ومع ما ليس فى المعنى المتبادر من عبارة أى منهما ما يتصادم أو يتنافر مع ما يؤخذ منها بطريق الإشارة وخلص إلى تأييد الحكم الابتدائى الذى رفض التصديق على الصلح المقدم من أطراف النزاع لعدم شهره رغم سبق شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد وعدم انطواء اتفاق الصلح على حقوق غير ذلك التى تضمنتها هذه الصحيفة المشهرة فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

وقد قضت محكمة النقض بأن : عدم لزوم شهر الاتفاق على صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية . شرطه . سبق شهر صحيفة هذا التعاقد وعدم تضمن هذا الاتفاق غير ذات الطلبات الواردة فى الصحيفة المشهرة . انطواؤه على حقوق عينية أخرى غير تلك التى شملتها صحيفة الدعوى . أثره . وجوب شهره . علة ذلك . دلالة إشارة التعديل الوارد بالمادة الخامسة ق ٦ لسنة ١٩٩١ على المادتين ٦٥ ، ١٠٣ مرافعات . وقوف الحكم المطعون فيه عند دلالة عبارة نص المادة ١٠٣ مرافعات وحده من وجوب شهر الاتفاق فى كل حال وقضاؤه بتأييد الحكم الابتدائى الذى رفض التصديق على الصلح لعدم شهره رغم شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد وعدم انطوائه على حقوق غير تلك التى تضمنتها هذه الصحيفة خطأ . (الطعن رقم ٤٦٨٥ لسنة ٦٧ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/١٨) .

تأثير الحكم بعدم الاختصاص والإحالة للمحكمة

المختصة على إنهاء دعوى صحة التعاقد صلحاً

إذا تصالح المدعى مع المدعى عليه في الجلسة الأولى وقبل بدء المرافعة فيها فلا يستحق على دعوى صحة التعاقد إلا ربع الرسم .

ولا يشترط لإعمال نص المادة ٢٠ مكرر من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ الخاص بالرسوم القضائية وكذا المادة ٧١ من قانون المرافعات أن تقضي المحكمة بإلحاق الصلح بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه .

وعلى ذلك يكفي لإعمال النصين المذكورين إثبات الصلح في الجلسة الأولى وقبل المرافعة فيها ولا يؤثر في ذلك إلحاق محضر الصلح بجلسة أخرى طالما تم إثبات الصلح بالجلسة الأولى ومن ثم صدور حكم بعدم الاختصاص القيمي والإحالة لا يؤثر على إنهاء الدعوى صلحاً لاستحقاق ربع الرسم .

وهذا الأمر يتمشى أيضاً في حالة إحالة المحكمة الدعوى لمكتب خبراء وزارة العدل من تلقاء نفسها ودون مطالبة أحد من أطراف الدعوى . فهنا يجب على المحكمة بعد رجوع الدعوى من مكتب الخبراء بإنهاء الدعوى صلحاً وذلك لأنه قد تم إثبات محضر الصلح في محضر الجلسة الأولى إلا أنه تم تراخي إلحاقه إلا ما بعد مجئ الدعوى من مكتب الخبراء .

وقد صادف رأينا هذا ما جاء من كتاب السيد الأستاذ مدير مكتب التفتيش الإداري بوزارة العدل ولأهمية هذا الكتاب سوف نقوم بسرده كما يلي :

السيد الأستاذ / مدير عام التفتيش الإداري

وزارة العدل – القاهرة

تحية طيبة وبعد

إيماءا الى كتابكم رقم ٤٢٧٩ في ١٩٩٦/١٠/٨ بخصوص الإفادة عن النص الواجب التطبيق في دعاوى صحة التعاقد التي تتم صلحاً بين أطرافها بالجلسة الأولى وقضاء المحكمة بعدم الاختصاص والإحالة الى المحكمة المختصة قيمياً بنظر الدعوى ثم قضاء المحكمة المحالة إليها بإثبات محضر الصلح أو إلحاقع بمحضر الجلسة .

تتشرف بالإحاطة بأن النص في المادة ٢٠ مكرر من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ بالرسوم القضائية في المواد المدنية المضافة بالقانون رقم رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٤ وفي المادة ٧١ من قانون المرافعات على أنه " إذا ترك المدعى الخصومة أو تصالح مع خصمه في الجلة الأولى لنظر الدعوى وقبل بدء المرافعة فلا يستحق على الدعوى إلا ربع الرسم المسدد " يدل على أم المقصود بالجلسة الأولى هو الجلسة التي أعلن فيها المدعى عليه إعلاما صحيحياً وأصبحت فيها الدعوى صالحة للمضى في نظرها وذلك عملاً بالمادة ٨٤ من قانون المرافعات ، فإذا تصالح المدعى خصمه في هذه الجلسة وقبل بدء المرافعة فيها فلا يستحق على الدعوى إلا ربع الرسم المسدد ، وأنه لا يشترط لإعمال حكم هاتين المادتين أن تقضي المحكمة بإلحاق الصلح بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه – بل المستفاد من دلالتهما أنه يكفي لإعمالهما طلب إثبات الصلح في الجلسة الأولى وقبل المرافعة فيها ، لا يؤثر في ذلك تراخي الحاقه الى جلسة تالية .

ولما كان الثابت الصلح قد تم بالجلسة الأولى وتراخى إلحاقه الى ما بعد صدور حكم بعدم الاختصاص القيمي والإحالة .

فإنه وفي ضوء ما تقدم فالرسم المستحق في هذه الحالة هو ربع الرسم المسدد وذلك تطبيقاً لخكم النقض رقم ٢٠٥٤ لسنة ٥٤ق الصادر بجلسة ١٩٨٨/١/١٣

لذلك

رأينا الكتابة لسيادتكم التفضل بالإحتطة وإصدار التعليمات بإذاعة المفهوم المتقدم والإفادة .

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام

أحكام النقض

١. ان الجلسة الأولى فى مقصود الشارع الواردة بنص المادة ٢٠ مكررا من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ بشأن الرسوم القضائية المضافة بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٤ وبنص المادة ٧١ من قانون المرافعات هى اول جلسة تكون الدعوى فيها صالحة للمضى فى نظرها بعد تمام هذه الاجراءات وإذ كانت العبرة فى تحديد الجلسة الأولى هى بالامكانية القانونية لنظر االدعوى والمرافعة فيها وتقديم الصلح دون الامكانية القانونية لنظر الدعوى والمرافعة فيها وتقديم الصلح دون الامكانية المادية فإن عدم نظر الدعوى فى الجلسة المحددة لها بعد تمام هذه الاجراءات لا يغير من اعتبارها الجلسة الأولى طالما ان المانع من نظرها راجع الى فعل الخصوم وحدهم لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه - ويغير نعى من الطاعنين - أن الدعوى رقم ..... لسنة .... مدنى دمنهور الابتدائية قد تحددت لنظرها أمام تلك المحكمة جلسة ١٩٨٢/١٠/٧ التى اعلن اليها المدعى عليه لشخصه فإن هذه الجلسة تكون هى الجلسة الأولى التى أصبحت فيها الدعوى صالحة قانونا للمضى فى نظرها ولا يغير من اعتبارها كذلك شطب الدعوى فى تلك الجلسة ذلك أن الشطب راجع الى فعل الخصوم بتغيبهم عن الحضور فيها . لما كان ذلك وكان طلب الصلح لم يقدم من الخصوم إلا من جلسة ١٩٨٣/١/٢٧ التالية لتعجيل السير فى الدعوى فإنه لا يكون مقدما فى الجلسة الأولى ولا يسرى فى شأنه نص المادة ٢٠ مكررا من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ والمادة ٧١ من قانون المرافعات وإذ التزم الحكم المطعون فيه فى قضائه هذا النظر يكون قد التزم صحيح القانون ويضحى النعى عليه بهذا السبب على غير أساس .(الطعن رقم ٣٢٤٨ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/١/٦)

٢. عقد الصلح وان كان يحسم بين الطرفين المنازعات التى تناولها ويفرض على كل منهما التزاما بعدم تجديد المنازعة قبل الطرف الآخر فيما تم الصلح عليه ، ألا أن الدفع بانقضاء المنازعة بالصلح هو حق مقرر لمصلحة كل من الطرفين يجوز له أن يتمسك به إذا جدد الطرف الآخر المنازعة فى الحق المتصالح فيه ، كما يجوز التنازل عن الدفع صراحة او ضمنا ، فإذا لم يقم احدهما بما التزم به فى عقد الصلح وجدد المنازعة فى الأمر المتصالح عليه بأن استمر بعد الصلح فى اجرءاات الدعوى ولم يكن الطرف الآخر قد تمسك بالدفع بحسم النزاع بالصلح حتى صدو فيها حكم حاز قوة الأمر المقضى ، فإنه لا يكون فى استطاعة الطرف الذى اسقط حقه فى هذا الدفع الاحتجاج بعقد الصلح الذى كان يجوز له تقديمه فى المنازعة التى صدر فيها الحكم ، ولا يجوز الاستناد اليه فى دعوى مستقلة كدليل حجية الحكم الذى حاز قوة الأمر المقضى . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٠/٦/١١ لسنة ٢١ عدد ثان ص١٠٣١ ، نقض مدنى جلسة ١٩٧٦/١٢/٧ لسنة ٢٧ المجلد ص١٧١١) .

٣. محضر الصلح المصدق عليه بالمحكمة لا يخرج - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - عن كونه قابلا للتفسير وأنه ما دام تفسير قاضى الموضوع له مستساغا فلا معقب عليه فيما يراه فيه . (الطعن رقم ٢٩٢ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٨/١١/١٩ س١٩ ص١٣٧٦) .

٤. متى كانت محكمة أول درجة قد قضت فى الشق الأول فى الدعوى - بشأن صحة ونفاذ عقد البيع - بالحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة ، وفى الشق الثانى - بشأن طلب التدخل - بعدم قبول التدخل اخذا بتخلف شرط الصفة والمصلحة فى المؤسسة المتداخلة . فإن محكمة أول درجة تكون بذلك قد استنفدت ولايتها فى النزاع القائم ، وقالت كلمتها فى موضوع الدعوى بشقيها ، ولما كانت محكمة الاستئناف قد تحققت من وجود الصفة والمصلحة للمتدخلة وقضت بالغاء حكم محكمة أول درجة وبقبول تدخل المؤسسة ، فإنه يتعين عليها ألا تقف عند هذا الحد بل تمضى فى الفصل فى موضوع طلب التدخل وتحقيق دفاع الخصوم فى الدعوى برمتها الى المحكمة الاستئنافية ، ولا يسوغ لها التخلى عن الفصل فى هذا الطلب الى محكمة أول درجة . لأن الفصل فى موضوع طلب التدخل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يعد منها تصديا ، وإنما هو فصل فى طلب استنفدت محكمة أول درجة ولايتها بشأنه . (الطعن رقم ٥٩ لسنة ٣٩ق جلسة ١٩٧٥/٢/١٢ س٢٦ ص٣٦٤) .

٥. مفاد الفقرة الرابعة من المادة ٥٠١ من قانون المرافعات والمادة ٥٥١ من القانون المدنى أنه لا يجوز التحكيم بصدد تحديد مسئولية الجانى عن الجريمة الجنائية والا عد باطلا لمخالفته للنظام العام ، وإذ كانت المسألة التى انصب عليها التحكيم ، وبالتالى سببا الالتزام فى السند إنما تتناول الجريمة ذاتها وتستهدف تحديد المسئولية عنها وهى من المسائل المتعلقة بالنظام العام فلا يجوز أن يرد الصلح عليها وبالتالى لا يصح أن تكون موضوعا لتحكيم وهو ما يستتبع أن يكون الالتزام المثبت فى السند باطلا لعدم مشروعية سببه . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/١٤٢/٣٠ لسنة ٣١ عدد ثان ص١٩٨٩) .

٦. الصلح عقد ينحسم به النزاع بين الطرفين فى موضوع معين على أساس نزول كل منهما عن بعض ما يدعيه قبل الآخر ، ولهذا يجب الا بتوسع فى تأويله وان يقتصر تفسيره على موضوع النزاع ، على أن ذلك ليس من مقتضاه أن قاضى الموضوع ممنوع من أن يستخلص من عبارات الاتفاق ومن الظروف ومن الظروف التى تم فيها نية الطرفين والنتائج المبتغاه من الصلح ، ويحدد نطاق النزاع الذى أراد الطرفان وضع حد له باتفاقهما عليه ، بل أن ذلك من سلطته ولا رقابة عليه فيه فادامت عبارات الصلح والملابسات التى تم فيها تحتمل ما استخلصه منها . (الطعن رقم ٥١ لسنة ١٠ ق جلسة ١٩٤١/١/١٦) .

٧. النص فى عقد الصلح على اعتبار بيع الوفاء نهائيا لا رجوع فيه ، لا يعدو أن يكون مجرد نزول من جانب البائع عن شرط الاسترداد المتفق عليه عند التعاقد فهو لا يصحح البيع الذى وقع باطلا طبقا للمادة ٤٦٠ من القانون المدنى . (الطعن رقم ١٧٠ لسنة ٣٦ق جلسة ١٩٧٠/٥/٢٨ س٢١ ص٩٤٥) .

٨. وان كان من المقرر طبقا للمادتين ٢٠ مكررا من قانون الرسوم القضائية رقم ٩٠ لسنة ٤٤ المعدل بالقانون ٦٦ لسنة ٦٤ ، ٧١ من قانون المرافعات أنه اذا تصالح الخصوم فى الجلسة الأولى لنظر الدعوى وقبل بدء المرافعة فلا يستحق عليها الا ربع الرسم ، الا انه لما كان الشارع - طبقا للمادة ١٠٣ من قانون المرافعات - رسم طريقا معينا لحصول تصالح الخصوم ، بأن يلحق ما اتفقوا عليه كتابة بمحضر الجلسة ويثبت محتواه فيه ، وكان الثابت من الحكم المطعون فيه ان المحكمة التى اصدرت الحكم - فى الدعوى الصادر فيها الأمر محل الاعتراض - فصلت فى موضوع الخصومة ، والفتت عن الحاق محضر الصلح الذى قدم اليها واعتبرته ورقة من أوراق الدعوى ، فيستحق الرسم كاملا وإذ الزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد اصاب صحيح القانون ويضحى النعى عليه على غير اساس . ولما تقدم بتعين رفض الطعن . (الطعن رقم ١٦٧٠ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٢/٢/١٩) .

١٠. النص فى المادة ١٠٣ من قانون المرافعات على أنه " للخصوم ان يطلبوا الى المحكمة فى اية حالة تكون عليها الدعوى اثبات ما اتفقوا عليه فى محضر الجلسة ويوقع منهم أو من وكلائهم ، فإذا كانوا قد كتبوا ما اتفقوا عليه الحق الاتفاق المكتوب بمحضر الجلسة واثبت - محتواه فيه - ويكون لمحضر الجلسة فى الحالين قوة السند التنفيذى وتعطى صورته وفقا للقواعد المقررة لاعطاء صور الحكام " مفاده أن القاضى وهو يصدق على الصلح لا يكون قائما بوظيفة الفصل خصومة بل تكون مهمته مقصورة على اثبات ما حصل امامه من اتفق وتوثيقه - بمقتضى سلطته الولائية وليس بمقتضى سلطته القضائية ومن ثم فإن هذا الاتفاق لا يعدو أن يكون عقدا . وليس له حجية الشئ المحكوم به وان اعطى شكل الاحكام عند اثباته فلا يجوز الطعن فيه بطريق الطعن القررة للاحكام ، وإنما يجوز رفع دعوى - بتدأة ببطلانه الى المحكمة المختصة طبقا للقواعد العامة . لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى قد صدر بالحق عقد الصلح بمحضر الجلسة واثبات محتواه فيه ، فانه لا يجوز الطعن فيه بطريق الاستئناف ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ويكون النعى عليه بهذا السبب على غير أساس . (الطعن رقم ١٧٩٠ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/١/١٩) .

١١. أنه لما كان وهو يصدق على الصلح لا يكون قائما بوظيفة الفصل فى خصومة بل تكون سمته مقصوره على اثبات ما حصل امامه من اتفاق وتوثيقة بمقتضى سلطته الولائية وليس بمقتضى سلطة القضائية ومن ثم فإن هخذا اللاتفاق لا يعدوا أن يكون عقدا وليس حكما لحجية الشئ المحكوم به وان اعطى شكل الاحكام عند اثباته ومن ثم لا يجوز الطعن فيه بطرق الطعن المقررة للاحكام وانما يجوز رفع دعوى مبتدأة ببطلانه الى المحكمة المختصة طبقا للقواعد العامة وللغير الذى اضر الصلح بحقوقه عن طريق الغش ان يرفع دعوى اصلية ببطلانه او يبدى الدفع بالبطلان بالتدخل فى الدعوى التى حصل فيها الصلح واذ كان التماس اعادة النظر من طرق الطعن غير العادية غى الاحكام فان ما يصدر من القاضى بموجب سلطته الولائية لا يجوز الطعن به بهذا الطريق لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فان النعى يكون على غير أساس . (الطعن رقم ٥٩٥ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٢/٢٣) .

١٢. عقد الصلح - وعلى ما جرى به نص المادة ١/٥٥٧ من القانون المدنى - لا يقبل فى الاصل التجزئة ، ودعوى صحة ونفاذ عقد البيع تتسع لبحث ما يثار من نزاع حول ملكية البائع للمبيع بحيث لايجاب المشترى إلى طلب صحة عقد كله إلا إذا كان الحكم تسجيل الحكم ونقل الملكية اليه من البائع ممكنين ، فان تبين ان البائع لا يملك الا جزءا من المبيع امتنع على المحكمة اجابة المشترى والبائع الى طلبهما الحاق عقد الصلح المبرم بينهما عن كامل القدر المبيع لوروده فى

شق منه على بيع لملك الغير ولا يجاب المشترى الى طلب صحة عقده الا بالنسبة للقدر الذى ثبت انه مملوك للبائع له لقاء ما يعادله من الثمن المتفق عليه . (نقض مدنى فى جلسة ١٩٨٥/١١/٧ طعن رقم ٥٢/١٧٠٢) .

١٣. طلب الخصوم الأصلين انهاء النزاع صلحا والحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة . التدخل خصاميا بطلب الحكم بحق . مرتبط الدعوى الصلية . أثره . عدم قبول الصلح بشأنه إلا بعد الفصل فى طلب التدخل . علة ذلك . (الطعن رقم ٢٠٠٧ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٩/٣/٨) .

١٤. توثيق المحكمة لعقد الصلح فى دعوى صحة ونفاذ العقد وجعله فى قوة السند التنفيذى . أثره . الا يخالف النظام العام . م ٥٥١ مدنى . (الطعن رقم ١٦٩٦ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٣) .

١٥. يترتب على الحكم الصادر بقبول التدخل ممن بطلب الحكم لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى ان يصبح المتدخل طرفا فى الدعوى الأصلية ويكون الحكم الصادر فيها حجة له وعليه ، ولو حسم النزاع صلحا إذ لم يكن اعتماد الصلح الا ثمرة القضاء برفض طلبات هذا الخصم المتدخل ، ولما كان الطاعن الأول قد تدخل هجوميا فى الدعويين رقمى ١٩٦٦/٩٥٣ ، ٢٠١ لسنة ١٤٩٦٧ مدنى ديروط مدعيا ملكية الأرض موضوع الدعويين ومنازعا فى التسليم وقضى فيهما بقبول تدخله ورفض طلباته وباثبات الصلح المبرم بين طرفى الخصومة فى الدعوى الأولى مع تسليم العين محل النزاع المطعون عليه فان الحكم اصادر فى الدعويين ومن بينهم الطاعن الأول . (الطعن رقم ٥٩٣ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/١١/٢٧ س٣٠ ص٧٥) .

١٦. تصديق القاضى على الصلح . ماهيته . لا يعد قضاء له حجية الشئ المحكوم فيه وان اعطى شكل الاحكام . مؤداه . (الطعن رقم ٢١٤٢ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٩/٢/١٥) .

١٧. تصديق القاضى الصلح . ماهيته . لا يعد قضاء له حجية الشئ المحكوم فيه وان اعطى شكل الاحكام . مؤداه . (الطعن رقم ٣٥٩ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٦) .

١٨. تصديق القاضى على الصلح . اساسه سلطته الولائية لا القضائية مؤدى ذلك . ما حصل امامه من اتفاق وتوثيقه ليس له حجية الشئ المحكوم فيه وان اعطى شكل الاحكام عند اثباته م ١٠٣ مرافعات . (الطعن رقم ١٢٣٣ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٨٨/١٢/٢٥) .

١٩. عدم تقديم المحامى الذى رفع الطعن سند وكالته عن بعض الطاعنين حتى تمام المرافعة . م ٢٥٥ مرافعات . أثره . بطلان الطعن بالنسبة لهم . لا يغير من ذلك كون موضوع الطعن هو بطلان عقد صلح على بيع صادر لهم مع باقى الطاعنين . على ذلك . (الطعن رقم ١١ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٣/١/٢ س٣٤ ص٩٧) .

٢٠. توثيق المحكمة لعقد الصلح . شرطه . عدم . الفته للنظام العام . ٥٥١ مدنى . (الطعن رقم ١٤٠ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٩/٦/٢٨) .

٢١. استحقاق الرسوم القضائية عند انتهاء الدعوى صلحا . حالاته . (الطعن رقم ٢٢١ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٣/١١/١٥ ص٣٤ ص١٦١٨) .

٢٢. مفاد نص المادة ٥٤٩ من القانون المدنى ان من اركان عقد الصلح نزول كل من المتصالحين عن جزء مما يدعيه وإذ كان لا يشترط فى الصلح ان يكون ما ينزل عنه الحد الطرفيه مكافئا لما ينزل عنه الطرف الآخر ومن ثم فلا محل لادعاء الغبن فى الصلح ... وكان القانون المدنى لم يجعل الغبن سببا من اسباب الطعن فى العقود الا فى حالات معينة ليس من بينها الصلح . إذ تقتضى الا يرد بشأنه مثل هذا النص . (الطعن رقم ٢٦ لسنة ٣٨ جلسة ١٩٧٣/١٢/١٨ س٢٤ ص١٢٧٤)

٢٣. القاضى وهو يصدق على الصلح – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – لا يكون قائما بوظيفة فى خصومة لأن مهمته إنما تكون مقصورة على اثبات ما حصل أمامه من اتفاق ، ومن ثم فان هذا الاتفاق لا يعدو ان يكون عقدا ليس له حجية الشئ المحكوم فيه وان كان يعطى شكل الأحكام عند اثباته ، لما كان ذلك فإنه لا يترتب على الحكم المطعون فيه ان هو قضى بالغاء عقجد البيع الذى حرر بشأنه عقد صلح صدقت عليه المحكمة لما تبين من ان هذا البيع هو فى حقيقته وصية رجعت فيها الموصية . (الطعن رقم ٤٦٦ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/١/٣١ س٢٨ ص٣٢٨) .

٢٤. تصديق القاضى على الصلح لا يعد قضاء له حجية الشئ المحكوم فيه . (نقض مدنى الطعن رقم ١٦٩٤ لسنة ٤٩ ق

جلسة ١٩٨٥/٤/٢٨ وجلسة ١٩٧٧/١/٣١ س٢٧ عدد أول ص٣٢٨) .

٢٥. لمحكمة الموضوع كامل السلطة فى تقدير ما ينطوى عليه العقد صلحا كان أو سواه من اقرار احد طرفيه للآخر بحق متنازع فيه . (الطعن رقم ٢٩٨ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٢/١٢/٥ س٢٣ ص١٣١٧) .

٢٦. انه وان كان لا يجوز للمحكمة ان توثق عقد الصلح المبرم بين الطرفين متى رجع احدهما فيه ، الا أن عليها ان تعبره سندا فى الدعوى يجوز لها ان تحكم بما تضمنه . (الطعن رقم ١ لسنة ٣٨ق جلسة ١٩٧٣/٢/٢٧ س٢٤ ص٢٣٦) .

٢٧. الفسخ يرد على الصلح ، كما يرد على سائر العقود الملزمة بما للجانبين فإذا لم يقم أحد المتصالحين بما أوجه الصلح فى ذمته من التزامات جاز للمتعاقد الآخر ان يطلب الفسخ من التعويض إذا كان له محل . (الطعن رقم ٤٤٨ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٧٥/١٢/٣٠) .

٢٨. الاتفاق بالصلح أو التنازل بين رب العمل والعامل – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – لا يكون باطلا الا ان يمس حقوقا تقررها قوانين العمل . (الطعن رقم ٤٣١ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٣/١/٢٧ س٢٤ ص١١٤) .

٢٩. القاضى وهو يصدق على الصلح لا يكون قائما بوظيفة الفصل فى خصومة لأن مهمته انما تكون مقصورة على اثبات ما حصل امامه من اتفاق – ومن ثم فان هذا الاتفاق لا يعدو ان يكون عقدا ليس له حجية الشئ المحكوم فيه وان كان يعطى شكل الاحكام عند اثباته . لما كان ذلك فانه لا تثريب على الحكم المطعون فيه ان هو قضى بالغاء عقد البيع الذى حرر بشأنه عقد صلح صدقت عليه المحكمة لما تبين من أن هذا البيع هو فى حقيقته وصية رجعت فيها الموصية . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٧/١/٣١ لسنة ٢٨ عدد اول ص٣٢٨) .

٣٠. تمسك طالبى التدخل فى دعوى صحة التعاقد بأنهم هم المالكون للأطيان المبيعة يعد تدخلا اختصاميا يطلب به المتدخلون حقا ذاتيا لأنفسهم يوجب على المحكمة المنظورة امامها الدعوى قبول تدخلهم باعتباره مرتبطا بالدعوى الأصلية ، ويتعين عليها الا تحكم بصحة التعاقد أو تقبل الصلح مما يدخل فى صميم الدعوى المطروحة عليها وعلى اساس ان الحكم الذى تصدره المحكمة بصحة التعاقد او بالحاق الصلح المبرم بشأنه بمحضر الجلسة يتوقف على التحقق من عدم سلامة ادعاء المتدخلين . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٠/٢/٣ لسنة ٢١ عدد اول ص٢٢١) .

٣١. قضاء المحكمة الاستئنافية بالحاق الصلح بمحضر الجلسة واثبات محتواه منه – عدم جواز الطعن فيه بطريق النقض – لانحسار الحجية عن هذا القضاء وان اعطى شكل الاحكام . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/٦/٢٢ لسنة ٢١ عدد ثان ص١٨٢٣) .

٣٢. أنه وان كان لا يجوز للمحكمة ان توثق عقد الصلح المبرم بين الطرفين متى رجع احدهما فيه ، الا ان عليها ان تعتبره سندا فى الدعوى يجوز لها ان تحكم بما تضمنه . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٣/٢/٢٧ لسنة ٢٤٧ عدد اول ص٣٣٦) .

تــرك الخصــومــة

.... سنتناول فى هذا الفصل ترك الخصومة وتأثيره على الأمانة القضائية .

إذا أراد طرفى دعوى صحة التعاقد انهاء الدعوى صلحا وتجنب احداهما مصروفات عدم انها الدعوى صلحا حتى لا يتكبد اى منهما مبالغ طائلة فيجب الا تؤجل الدعوى لأى سبب كان وأن تقدم محضر الصلح فى أول الجلسة والمقصود بأول جلسة هو بتمام اعادة الاعلان .

والسؤال هنا إذا تم تأجيل دعوى صحة التعاقد لأى سبب سواء كان يرجع للمدعى أو المدعى عليه وكان طرفى الخصومة يريدان انهاء الدعوى صلحا ما مدى تأثير ذلك على الامانة القضائية ؟

فى هذه الحالة على المدعى ترك الخصومة والنزول عنها بغير حكم فى موضوع الدعوى وسحب الامانة القضائية وبذلك يكون المدعى قد اقتصر فى الوقت والمصاريف ومن الأمثلة التى تقتضى عدم انهاء دعوى صحة التعاقد صلحا ان يكون المدعى قد أخطأ فى رفع الدعوى باجراءات معيبة أو أمام محكمة غير محتصة أو أن يكون قد تسرع فى رفع الدعوى قبل ان يعد ادلة الاثبات فيترك الخصومة حتى يتسنى له رفع الدعوى من جديد بعد ان يكون – قد أعدا أدلته او يكون قد أجل الدعوى للاعلان لسبب يرجع اليه .

- أثــر تــرك الخصــومة :

ترك الخصومة يترتب عليه بإلغاء جميع إجراءاتها بما فى ذلك صحيفة الدعوى أو الطعن طبقا لنص المادتين ١٤٣ ، ٢٣٨ من قانون المرافعات ، ويزيل بالتالى كل ما يترتب على ذلك من آثار ، فيعود الخصوم الى الحالة التى كانوا عليها قبل الدعوى وتتماحى جميع الطلبات الصادرة منهم والدفوع التى تقدم بها المدعى أو المدعى عليه اثناء نظر الدعوى . (نقض الطعن رقم ٦١٩ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٨٠/١/٢٩) وبأنه " من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ، عملا بالمادة ١٤٣ من قانون المرافعات انه يترتب على حكم الترك الغاء جميع اجراءات الخصومة وزوال أثر رفع الدعوى فى قطع التقادم . (نقض الطعن رقم ٣٦٦ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/١١/٢٩) . وبأنه " ترك الخصومة فى الطعن بعد انقضاء ميعاده . تحقق آثاره بمجرد حصوله دون حاجة الى قبول الخصم الآخر . (الطعن رقم ٢٩١٧ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٢/١/٩) . وبأنه " اعلان الطاعنة لخصومها على يد محضر بترك الخصومة فى الطعن بالنقض بعد فوات مواعيد الطعن . أثره . وجوب القضاء باثبات الترك . (الطعن رقم ٣٢٨٦ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٢/٣/٢٢٥) . وبأنه " ابداء طلب ترك الخصومة بعد فوات مواعيد الطعن بالنقض – اثره . وجوب القضاء باثبات الترك . (الطعن رقم ٢٥٣٧ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩٢/٥/٢٤) .

دعوى صحة التعاقد وانتقال الملكية
عن طريق الشهر العقارى
والسجل العينى

انتقال الملكية عن طريق الشهر العقارى

لم يكن قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ ينص على تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد مع نصه على تسجيل دعوى الاستحقاق ولكن العمل كما ابتدع هذه الدعوى ابتدع كذلك تسجيل صحيفة افتتاحها وعدم جواز الاحتجاج على رافعها بالحقوق العينية التى تترتب على العين المبيعة فى تاريخ لاحق لهذا التسجيل . وقد أقرت محكمة النقض هذا الاتجاه وأكدته فى العديد من أحكامها التى استندت الى انه لما كانت هذه الدعوى دعوى استحقاق من عدم الاحتجاج عليه بالحقوق العينية التى ترتبت على العين بعد هذا التسجيل . أما قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ فقد حرص على النص فى المادة ١٥ منه على دعوى صحة التعاقد ضمن الدعاوى التى يجب تسجيل صحيفة افتتاحها . (المستشار محمد عبد العزيز المرجع السابق ص٢٠٥) .

ويلاحظ أن المادة ٧ من قانون التسجيل – وهى التى كانت تقابل المادة ١٥ من قانون الشهر – لم تكن تتضمن مثل ههذ العبارة التى تنص على أنه " يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية "فثار الخلاف على جواز تسجيل هذه الدعاوى أو عدمه ، لأنها لم تكن تدخل فى الدعاوى المنصوص عليها فى المادة (٧) المذكورة وهى أولاً دعاوى البطلان أو الفسخ أو الالغاء أو الرجوع ، وثانيا دعاوى الاستحقاق . وقد رجح الرأى القائل بجواز تسجيلها باعتبارها دعاوى استحقاق بحسب المال ، وقد اخذت محكمة النقض بهذا الرأى (نقض م يناير ١٩٣٣ المحاماه ١٣ص ٨٣٩ ونقض مدنى ١٥ مايو ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩-٤٩٤-٥٩ ، ١٩ يونية ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩-٥٩٨٧ – ٧٣) . واعتمد المشرع ذلك بالنص عليه صراحة فى العبارة المشار إليها . وتحصل التأشيرات فى السجلات الشار إليها بعد اعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة . (الدكتور سليمان مرقص عقد البيع ص٣٢١) .

تسجيل الدعاوى وأحكام صحة التعاقد

من بين العقود والأحكام التى يجب تسجيلها العقود والأحكام التى يترتب عليها تغيير أو زوال حق الملكية أو أى حق عينى آخر . ولما كان الأثر المترتب على الأحكام يرجع أصلا إلى تاريخ رفع الدعوى ، فينبغى اعلام الغير بهذه الدعاوى ، إذ قد يتعاقدون فى شأن العقارات المرفوعة من أجلها الدعاوى ، حتى يكونوا على بينة من جواز تغيير أو زوال حقوق من تعاقدوا معهم فى نهاية الأمر .

وقد جاءت المادة ١٥ من قانون تنظيم الشهر العقارى بالآتى : " يجب التأشير فى هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التى يكون الغرض منها الطعن فى التصرف الذى يتضمنه المحرر وجودا أو صحة أو نفاذا كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الالغاء أو الرجوع ، فإذا كان المحرر الأصلى لم يشهر تسجل تلك الدعاوى .

ويجب كذلك تسجيل دعاوى استحقاق أى حق من الحقوق العينية العقارية أو التأشير بها على حسب الأحوال كما يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية . وتحصل التأشيرات والتسجيلات المشار إليها بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة .

- وبمقتضى المادة (١٥) فإن الدعاوى التى يجب تسجيلها أو التأشير بها هى :

١) دعاوى صحة التعاقد :

سبق أن أشرنا إلى أن عقد البيع غير المسجل يرتب لمن عقد التصرف لمصلحته جميع الحقوق التى من شأن هذا التصرف أن يرتبها له ، ما عدا انتقال الملكية فيتراخى هذا الانتقال حتى حصول التسجيل ، ويكون على عاتق البائع التزاما جوهريا بكل ما هو ضرورى لنقل الملكية ، وقد جاءت المادة ٤٢٨ من القانون المدنى بقولها : " يلتزم البائع أن يقوم بما هو ضرورى لنقل الحق المبيع إلى المشترى وأن يكف عن أى عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلا أو عسيرا ، فعقد البيع لا ينتج أثره من نقل الملكية قانونا إلى المشترى إلا بالتسجيل ، فإذا أحال البائع دون تمكين المشترى من نقل الملكية بالتسجيل ، جاز للمشترى طلب الحكم بإثبات التعاقد أو بصحة التعاقد ، وتسجيل هذا الحكم " .

وأيضا إذا امتنع المشترى أو تقاعس فقد يكون للبائع مصلحة فى أن يرفع دعوى صحة التعاقد فله ذلك طالما أن مصلحته مشروعه وقد أكدت ذلك محكمة النقض فى حكمها الصادر فى ٢٦ فبراير سنة ١٩٨٦ حيث قررت : " أن القانون لا يحدد الدعاوى التى يجوز رفعها وإنما يشترط لقبول الدعوى أن يكون لصاحبها مصلحة قائمة يقرها القانون وتكفى المصلحة المحتملة إذا كان الغرض من الطلب الاحتياط لدفع ضرر محدق أو الاستيثاق لحق يخشى زوال دليله عند النزاع فيه ، إذا كان ذلك وكان الطاعنان (البائعان) قد طلبا بدعواهما الحكم بصحة التعاقد عن عقد البيع الصادر منهما إلى المطعون عليه (المشترى) وتمسكا بقيام مصلحة لهما فى الحصول على الحكم ، لأن البيع قد تم وفقا لأحكام قانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ويجب تسجيله ، وإنهما لن يتمكنا قبل التسجيل من قيد حق الامتياز المقرر لهما على العين المبيعة وأن تكليف الأطيان لا ينتقل إلى اسم المطعون عليه إلا بعد اتمام التسجيل مما يعرضهما لدفع الضرائب المستحقة على الأطيان ، وكان يبين من الحكم الابتدائى - الذى أيده وأحال إلى أسبابه الحكم المطعون فيه - أنه قضى برفض دعوى الطاعنين استنادا إلى أن البائع لا يمتلك رفع دعوى صحة البيع دون أن ينفى الحكم وجود مصلحة للطاعنين فى إقامة دعواهما ، فإنه يكون قد أخطأ فى القانون بما يوجب نقضه .

- وجوب تسجيل الحكم بصحة التعاقد :

جاءت المذكرة الإيضاحية لمشروع قانون بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وهو القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ بالآتى : " ....

أضاف المشرع فقرة جديدة للمادة ١٦ من القانون القائم تنص على أن يتم التأشير بالنسبة للأحكام الواجب تسجيلها عقب تسجيل هذه الأحكام . ومؤدى ذلك أنه لا يغنى التأشير المشار إليه فى الفقرة الأولى من المادة (١٦) عن وجوب تسجيل الأحكام النهائية المشار إليها عملا بالمادتين ٩ ، ١٠ من القانون وذلك حتى ينتج التسجيل آثاره القانونية فى شأن نقل الملكية فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير ، إذ يقتصر أثر التأشير عند اجرائه وفقا للمادة (١٧) من القانون على احداث الأثر الرجعى للاحتجاج بالحق الصادر به الحكم إلى تاريخ شهر عريضة الدعوى ، ولذلك فإنه يتعين عند تقديم هذه الأحكام للتأشير بمقتضاها على النحو سالف الإيضاح ضرورة أن تكون تلك الأحكام قد سبق شهرها (على استقلال) بطريق التسجيل عملا بأحكام المادتين ٩ ، ١٠ من قانون الشهر .

أثبت الواقع العملي أن كثير من أصحاب الشأن في دعاوي صحة التعاقد يكتفون بتسجيل الصحيفة ولا يقومون بتسجيل الحكم والتأشير به بعد ذلك اعتمادا منهم علي أن تسجيله والتأشير به جائز في أي وقت وأنهم لن يضاروا بسبب هذا التراخي لأن التأشير بالحكم بعد تسجيله سوف يرجع أثرة إلي وقت تسجيل صحيفة الدعوي وهو أمر أدي إلي اضطراب المعاملات وعدم استقرارها ولذا فقد رؤي التدخل لوضع حد زمني لا يجوز بعده لصاحب الشأن أن يستفيد من الأثر الرجعي .

ولهذا فقد استحدث المشروع حكما يقضي بعدم سريان الأثر الرجعي الذي تقرره الفقرة الأولى من المادة (١٧) من القانون القائم على الأحكام التى يتم التأشير بها بعد مضي خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائية أو من تاريخ العمل بهذا الحكم المستحدث أيهما أطول " .

وبالتالي ومن خلال البنود السابقة للمذكرة الايضاحية فإنه لا يمكن التأشير بأحكام صحة التعاقد على هامش تسجيل صحيفة الدعوى إلا بعد القيام بتسجيل هذه الأحكام على إستقلال ، وبعد تسجيل الحكم والتأشير بمنطوق الحكم المسجل فى ذيل التأشير بالدعوى أو فى هامش تسجيلها فإن انتقال الملكية لمن صدر الحكم لصالحة يكون من يوم تسجيل صحيفة الدعوى وقصر المشرع هذا الأثر على التأشيرات التى تتم خلال خمس أعوام من صيرورة الحكم بصحة التعاقد نهائية كما أوضحت المذكرة . وبفوات مدة الخمس سنوات بعد صيرورة الحكم نهائيا دون التأشير به على هامش الصحيفة تزول الحماية المقررة فى المادة (١٧) لمن سجلو صحيفة دعواهم فلو فرضنا أن مشتريا سجل صحيفة دعواه فى أول يناير ١٩٧٩ وحصل على حكم نهائى بصحة التعاقد فى أول يناير سنة ١٩٨٠ ، واستطاع شخص أخر أن يسجل فى أول مايو ١٩٧٩ حقا عينيا على نفس العقار ، أو تسجيل صحيفة دعوى بصحة ونفاذ عقد آخر على نفس العقار فإن حقوق الأطراف تتحدد بتاريخ تسجيل الحكم الذى يصدر فى الدعوى الأولى والتأشير على هامش تسجيل صحيفة هذه الدعوى ، فإذا أشر بالحكم قبل فوات مدة الخمس سنوات علي صدور الحكم نهائيا أى قبل أول يناير سنة ١٩٨٥ فإنه لا يحتج فى مواجهة من صدر الحكم لصالحه بأى حق يترتب عل العقار بعد أول يناير سنة ١٩٧٩ ومن شروط اصدار الحكم بصحة العقد ونفاذه أن يكون نقل الملكية إلى المشترى وتسجيل الحكم الذى يصدر فى الدعوى ممكنين فاذا كان البائع لم يسجل عقد مشتراه فلا يجوز صدور الحكم بصحة العقد ونفاذه لعدم امكانية تسجيله لأن البائع لم يسجل عقده أصلا .

فقد قضت محكمة النقض بأن "احتفاظ المشتري بالأثر الرجعي لتسجيل صحيفة دعواه بصحة التعاقد . شرطه . تسجيل الحكم النهائي الصادر في الدعوى والتأشير به على هامش تشجيل الصحيفة خلال الخمس سنوات التالية لصيرورة الحكم نهائيا . تخلف ذلك أثره زوال أثر تسجيل الصحيفة وعدم رجوع أثر الحكم الى تاريخ تسجيلها. المواد ١٥ ، ١٦ ، ١٧ ق١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن تنظيم الشهر العقاري المعدل بق٢٥ لسنة ١٩٧٦ " (الطعن رقم ١٢٣٧٠ لسنة ٧٥ق جلسة ٢٠١٣/٤/٩)

٢) دعاوى البطلان والفسخ والالغاء والرجوع فى شأن العقود واجبة التسجيل :

الدعاوى المذكورة التى يحب التأشير بها أو تسجيلها هى الدعاوى التى تقدم ضد المحررات واجبة الشهر . أما الدعاوى التى لا يكون موضوعها الطعن فى التصرف الذى تتضمنه محررات واجبة الشهر فلا تخضع لشرط التأشير أو التسجيل . وقد أوجب القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن تنظيم الشهر العقار فى المادة ١٦ على التأشير بمنطوق الحكم النهائى فى الدعاوى التى يكون الغرض منها الطعن فى التصرف الذى يتضمنه المحرر وجودا أو صحة أو نفاذا كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الالغاء أو الرجوع وذلك فى ذيل التأشير بالدعوى اذا كان المحرر قد أشر أو بهامش تسجيلها إذا كان لم يشر على النحو المبين فى المادة ١٥ من ذات القانون .

- الأثر المترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة أو التأشير بها :

نصت المادة ١٧ من قانون الشهر على أنه " يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة ١٥ أو التأشير بها أن حق المدعي إذا ما تقرر بحكم مؤشر به طبقا للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينيه ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها .

ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذى كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المنصوص عليهما فى الفقرة السابقة . ولا يسرى حكم الفقرة الأولى من هذه المادة على الأحكام التى يتم التأشير بها بعد مضى خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائية أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطول .

وطبقا للمادة ٢٤ من تعليمات الشهر العقارى فإنه : " لا يخلو حال الأحكام الناقلة للملكية و الواجبة الشهر من أحد أمرين (الأول) أن تكون عرائض دعاويها مسجلة (والثانى) أن تكون عرائض داعاويها غير مسجلة ".
وتبدأ الأولويه بالنسبة للأحكام التى لم تسجل عرائض دعاويها من تاريخ تسجيل الحكم أما الأحكام التى سجلت عرائض دعاويها فتبدأ أولويتها من تاريخ تسجيل هذه العرائض حتى ولو انتهت الدعوى صلحا وتستثنى من ذلك أحكام صحة التوقيع فالأولوية بالنسبة لهذه الأحكام تبدأ من تاريخ تسجيل الحكم نفسه وليس من تاريخ تسجيل عريضة الدعوى ". (إنظر فى تفصيل ما سبق أ / عباس عبد الحليم - المرجع السابق)

التصرفات والأحكام المقرره والكاشفة للحقوق

- جاءت المادة العاشرة من قانون تنظيم الشهر العقار بالآتى :

جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يجب كذلك تسجيلها ويترتب على عدم التسجيل أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير .

ويسرى هذا الحكم على القسمة العقارية ولو وكان محلها أموالا موروثة . يجوز للشريك الذى حصل على حكم نهائى بالقسمة أو بصحة التعاقد على القسمة أن يطلب قصر التسجيل على حصته ما لم يترتب على هذا الشهر إنهاء حالة الشيوع ، كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل علي نصيبة فى قسم أو ناحية معينه . وعلى المكتب الذى تم فيه التسجيل أن يخطر مكاتب الشهر التى تقع بدائراتها باقى العقارات موضوع القسمة للتأشير بذلك .

وقد قضت محكمة النقض بأن "أحكام تنظيم شهر التصرفات العقارية هدفها حماية الائتمان . المادتين ١٠٥٤ ، ١١١٤ مدني ، م١٢ ق١١٤ لسنة ١٩٤٦ . مؤداه . اعتبار قواعدها آمرة واجبة التطبيق لا يصور مخالفتها أثره المفاضلة بين تصرفيين ورديين على عقار واحد بتاريخ الشهر سواء تسجيل أو قيد الإجراءات والطلبات السابقة على الشهر ليس لها أى أثر قانوني " (الطعن رقم ٣٦٣٠ لسنة ٧١ق جلسة ٢٠١٣/١/١٦)

أولا : التصرفات المقررة للحقوق

١- عقـــود القسمـــــة :

جاءت المادة ٨٤٣ من القانون المدنى بقولها " يعتبر المتقاسم مالكا للحصة التى آلت اليه منذ أن تملك فى الشيوع وأنه لم يملك غيرها شيئا فى بقية الحصص " .

فبناء على هذا النص يكون للقسمة أثر رجعى . فهى مقررة أو كاشفة للحق سواء أكانت القسمة بالتراضى ، أم كانت قضائية ، وسواء أكانت القسمة القضائية قسمة عينية أم كانت قسمة تصفية . وقد أوجبت المادة ١٠ من قانون تنظيم الشهر العقارى بتسجيل القسمة العقارية للاحتجاج بها على الغير . ولما كان التسجيل مشترطا هنا لحماية الغير ، فلا يجوز التمسك بعدم التسجيل ضد الغير .

واذا كانت القسمة خاصة بعقار ، وامتنع بعض المتقاسمين عن التصديق على الأتفاق ، فلا مانع من طلب صحة التعاقد لا مكان التسجيل .

٢- عقـــد الصـــلـــح

الصلح عقد به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا ، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعائه .

وتنص المادة ٥٥٤ من القانون المدنى على أن : " للصلح أثر كاشف بالنسبة الى ماتناوله من الحقوق ويقتصر هذا الأثر على الحقوق المتنازع فيها دون غيرها " .

فإذا كان محل الصلح حقا عينيا عقاريا فلا يلزم التسجيل للاحتجاج بالصلح فيما بين الطرفين ، أما بالنسبة للغير فإنه يجب التسجيل لكى ينتج العقد أثره طبقاً لنص المادة ١٠ من قانون الشهر العقارى بعد صدور الحكم المحكمة الدستورية أصبح الأمر جوازى .

ثانيا : الأحكام المقررة للحقوق

تقدم القول بأنه يجب تسجيل الأحكام المقررة للحقوق والكاشفة لها طبقا لنص المادة العاشرة من قانون تنظيم الشهر العقارى ومن بين هذه الأحكام أحكام مرسى المزاد المقررة وليسيت الناقله كما سبق أن ذكرنا .

اشتراط تسجيل العقود والأحكام المقررة حتى يعلم بها الغير ، ولا تكون حجة على هذا الغير إذا لم تسجل ، إلا أنه لا يمكن تجربد هذه العقود والأحكام من قيمتها الجوهرية ، وهى الإقرار الصريح بحق سابق الوجود ، فهى نافذة بالنسبة الى المتعاقدين وإنما يشترط التسجيل بالنسبة الى الغير .

- أحكـام تثبيـت الملكيـة :

تعتبر الأحكام الصادرة فى دعاوى تثبيت الملكية أحكام مقررة وكاشفة للحقوق ، لأن ملكية الحق العينى العقارى قه انتقلت الى مالكها بوضع اليد واكتسبها بالتقادم المكسب الطويل المدة وقد نصت المادة ٩٦٨ من القانون المدنى على أن " من حاز منقولا أو عقارا دون أن يكون مالكا له ، أو حاز حقا عينيا على منقول أو عقار دون أن يكون هذا الحق خاصا به ، كان له أن يكسب ملكية الشئ أو الحق العينى إذا استمرت حيازتة دون انقطاع خمس عشر سنة " .

ومن هنا فإنه يشترط لكى يتملك المشترى بعقد غير مسجل أو يتملك واضع اليد بدون عقد العقار بالتقادم أن تستمر حيازتة له مدة ١٥ سنة ، على أن تتوافر فى الحيازة كافة الشروط التى يجب أن تتوافر فى الحيازة كافة الشروط التى يجب أن تتوافر فى المكسبة للتملك ، وهى أن تكون علنية هادفة لا لبس فيها ولا تقوم على عمل من أعمال التسامح ، وأن تتوافر فى وضع اليد الحائز نية التملك ، وأن تكون هذه الحيازة مستمرة طوال المدة دون انقطاع ، ويجوز للمشترى بالعقد غير المسجل أن يضم لمدة حيازته مدة حيازة البائع له لاستكمال مدة الخمسة عشر سنة اللازمة للتملك بالتقادم (م ٢/٩٥٥ مدنى) . واذا توافرت هذه الشروط فإن واضع اليد بدون عقد أو بعقد غير مسجل يصبح مالكا ، ويكون سند الملكية هنا الحيازة الطويلة المدة .

فالتقادم يؤدى بمجرد تمامه الى اكتساب الملكية والحق العينى دون حاجة الى أى إجراء آخر ، فهو تحويل حالة واقعية الى حق . (ا/ عبد المنعم البدراوى - حق الملكية - ص ٥٣٤)

ولما كانت الحقوق العينية العقارية التى تكسب بالتقادم لا يمكن شهرها . لعدم وجود محرر يثبتها حتى يمكن تسجيله ، فإن على من اكتسبها أن يرفع على المالك السابق ، أو على من يعتدى على هذا الحق ، دعوى بتثبيت ملكيته للحق العينى الذى كسبة بالتقادم ويعتبر الحكم الصادر بتثبيت الملكية مقررا لحقه ، دعوى بتثبيت ملكيته للحق العينى الذى كسبه بالتقادم . ويعتبر الحكم الصادر بتثبيت الملكية مقررا لحقه ، ويسطيع تسجيله بناء على المادة العاشرة من قانون تنظيم الشهر العقارى (أ / محمد كامل مرسى باشا - التصرفات العقارية - ص١٣٥) راجع تفصيل ما سبق أ/ عباس عبد الحليم حجر - المرجع السابق .

المحررات الواجب شهرها بطريق التسجيل
الحقوق العينية الأصلية

وزعت نصوص قانون تنظيم الشهر العقارى بين أبواب سبعة : عقد أولها للقواعد المتعلقة بتوحيد جهات الشهر وإنشاء مكاتب للشهر مستقلة تحل محل الأقلام الملحقة بجهات القضاء . وأفرد الثانى للمحررات الواجب شهرها . والثالث للأحكام الخاصة باجراءات الشهر والرابع للتأشيرات الهامشية . والخامس لأحكام القيد . والسادس لشهر حق الارث وقصر الباب الأخير على أحكام وقتية تقضيها طبيعة الانتقال من الوضع الحالى الى الوضع الجديد وسنبدأ بشرح الباب الثانى . فى المحررات الواجب شهرها . وقد فرق قانون تنظيم الشهر العقارى بين التصرفات والأحكام المنشأة للحقوق . والتصرفات والأحكام المقررة للحقوق ، نظرا الى ما ينشأ عن عدم تسجيلها من النتائج المختلفة فى الحالتين . وقد رتب على عدم زوالها تسجيل التصرفات والأحكام المنشأة أن الحقوق التى ترمى الى انشائها أو نقلها أو تغيرها أو زوالها لا تنشأ ولا تنقل و لا تتغير ولا تزول ، لا يبين المتعاقدين أنفسهم ولا بالنسبة الى غيرها ، بخلاف التصرفات والأحكام المقررة فأنه رتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون حجة على الغير فقط ، مما يفيد جواز الاحتجاج بها بين المتعاقدين بلا حاجة الى التسجيل .

وفيصل التفرقة بين التصرفات المنشئة والتصرفات المقررة فى هذا الصدد هو أن التصرف الانشائى عمل يوجد به مدلوله ابتداء ، أما التصرف الاقرارى فليس إلا اخبار بحق أوجدة سبب سابق ، فاذا كان الاقرار الذى احتواه عقد القسمة إنما هو اخبار بملكية سابقة ليس هو سندها بل دليلها ، فأنه يكون حجة على المقر بلا حاجة الى تسجليه ، ولا يغير من طبيعة الاقرار بالملكية ذكر سند الملكية السابق فيه (نقض ١٩٤٦/١٢/٢٦ - مجموعة القواعد القانونية ورقم ١٢٥ ص ٢٠٨)

التصرفات والأحكام المنشئة للحقوق

قضت المادة التاسعة (٢) من قانون الشهر العقارى بأن : جميع التصرفات التى من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغيره أو زواله وكذلك الأحكام .

النهائية المثبتة لشئ من ذلك يجبب شهرها بطريق التسجيل ويدخل فى هذه التصرفات الوقوف والوصية .

ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة الى غيرهم ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن .

ويجوز لمن حصل مع آخرين على حكم نهائي مثبت لحق من هذه الحقوق أن يطلب فصر التسجيل على القدر الذى قضى له به . كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل على العقارات المقضى له بها فى قسم أو ناحية معينة .

ويجوز لمن حصل على حكم نهائى لصالحه أن يطلب قصر التسجيل على القدر المقضى له به فى قسم أو ناحية معينة .

ولا تسرى الفقرتان السابقتان إذا كان التصرف المقضى به من عقود المقايضة .

ويتضح أن هذه المادة اقتصرت على شهر التصرفات التى يكون موضوعها حقا من الحقوق العينيه العقارية الأصلية ، وأبرزت الوقف والوصية بالذكر نظرا لأهميتهما .

وقد استقرت أحكام محكمة النقض تفسيرا لهذه المادة بأن قضت أن الحقوق العينية المشار اليها فى المادة السابقة لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول الا بالتسجيل ، ومن تاريخ هذا التسجيل دون أن تكون لهذا التسجيل أثر رجعى ينسحب إلى تاريخ التصرف نفسه ، كما أنها تقضى بأنه بمجرد انعقاد التصرف الواجب شهره يكون لمن عقد التصرف لمصحلته جميع الحقوق التى من شأنها هذا التصرف أن يرتبها له ما عدا انتقال الحق العينى ، فيتراخى هذا الانتقال حتى حصول التسجيل ، ففى عقد البيع مثلا لمشترى العقار الحق فى تسليمه وفى الحصول على ريعه وثمراته طبقا لأحكام هذا العقد حتى قبل حصول التسجيل .

وكذلك لهذا المشترى الحق فى مطالبة البائع بتنفيذ التزامة بنقل الملكية تنفيذا عينيا ، فإذا امتنع أو تأخر جاز للمشترى أن يحصل فى مواجهته على حكم بدعوى بإثبات عقد البيع تسمى دعوى صحة عقد البيع ونفاذه ، ويكون هذا الحكم قابلا للتسجيل .

التصرفات المنشئة للحقوق

بمقتضى نص المادة التاسعة المتقدم يجب تسجيل كل التصرفات التى من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق أخر من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغيره أو زواله ، سواء أكانت بعوض أم بغير عوض .

ولا يهم أن كانت فى صورة محرر رسمى ، أو محرر عرفى ، أو أن كانت فى شكل عقد ، أو فى شكل تنازل .

وطبقا لهذا يدخل فى عداد التصرفات الواجب تسجيلها العقود الآتية متى كان موضوعها حقوقا عينية عقارية أو ترد على حق الملكية أو الحقوق المتفرعة منها :

١) عقد البيع : طبقا لنص المادة ٤١٨ من القانون المدنى فإن البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشترى ملكية شئ أو حقا ماليا أخر فى مقابل ثمن نقدى . وتنص المادة ٩٣٤ مدنى على ما يأتي :

١. فى المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى سواء أكان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان فى حق الغير ، إلا إذا روعيت الأحكام المبينة فى القانون تنظيم الشهر العقارى .

٢. ويبين قانون الشهر المتقدم الذكر التصرفات والأحكام والسندات التى يجب شهرها سوء أكانت ناقله للملكية أم غير ناقله ، ويقرر الأحكام المتعلقة بهذا الشهر .

ولما كان عقد البيع الذى يتضمن إنشاء حقا من الحقوق العينية الأصلية فان هذا الحق لا تنتقل ملكيته إلا بالتسجيل طبقا لأحكام المواد السابقة وأحكام المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقارى .

- حكم البيع قبل التسجيل :

البيع غير المسجل لا ينقل الملكية بالنسبة إلى الغير ولا فيما بين المتعاقدين ، ويترتب على ذلك أن المشترى لا يصبح مالكا للعين المبيعة ما دام البيع لم يسجل ، ومن ثم لا يستطع المشترى أن يرفع على البائع دعوى استحقاق يطالب فيها بتثبيت ملكيته على العين المبيعة ، ويترتب على ذلك أيضا أن دائن المشترى لا يستطيع أن ينفذ على العقار المبيع قبل تسجيل عقد البيع ، ولا يستطيع أن يأخذ عليه حق اختصاص ، لأن ملكية العقار لم تنتقل بعد الى المشترى ، أما دائن

البائع فيستطيع التنفيذ على العقار ويأخذ عليه حق اختصاص، بل ويستطيع أن يجعل البيع غير نافذ فى حقه إذا سجل تنبيه نزع الملكية قبل أن يسجل المشترى البيع اذ طبقا للمادة ٤٠٥ من قانون المرافعات : لا ينفذ تصرف المدين أو الحائز أو الكفيل العينى فى العقار ولا ينفذ كذلك ما يترتب علية من رهن أو اختصاص أو امتياز فى حق الحاجزين ولو كانوا دائنين عاديين ، ولا فى حق الدائنين المشار إليهم فى المـادة ٤١٧ (مرافعات) ولا من حكم بإيقاع البيع عليه إذا كان التصرف أو الرهن أو الاختصاص أو الامتياز قد حصل شهرة بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية) والمشترى الذى لم يسجل عقد شرائه ويقوم بالبناء على الأرض التى اشتراها يعتبر كقاعدة عامة أنه بنى فى أرض الغير ، ومعنى ذلك أن أحكام الالتصاق التى وردت فى التقنين المدنى هى التى تنطبق على البناء المقام على الأرض المبيعة بعقد غير مسجل فتقضى المادة ٩٢٤ مدنى بأنه :

١. إذا أقام شخص بمواد من عنده منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضاء صاحب الأرض ، كان لهذا أن يطلب إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض إن كان له وجه ، ذلك فى ميعاد سنة من اليوم الذى يعلم فيه بإقامة المنشآت أو أن يطلب استبقاء المنشآت مقابل دفع قيمتها مستحقه الإزالة ، أو دفع مبلغ يساوى ما زاد فى ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت .
٢. ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق الأرض ضررا ، إلا إذا أختار صاحب الأرض أن يستبقى المنشآت طبقا لأحكام الفقرة السابقة ، وتقضى المادة ٩٢٥ مدنى بأنه " ١) إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها فى المادة السابقة يعتقد بحسن نية أن له الحق فى إقامتها ، فلا يكون لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة ، إنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو أن يدفع مبلغا يساوى ما زاد فى ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت ، هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها . ٢) إلا أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حدا من الجسامة يرهق صاحب الأرض أن يؤدى ما هو مستحق عنها ، كان له أن يطلب تمليك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل " وطبقا للمادة ٩٢٦ : (إذا أقام أجنبى منشآت بمواد من عنده بعد الحصول على ترخيص من مالك الأرض فلا يجوز لهذا المالك إذا لم يوجد اتفاق فى شأن هذه المنشآت أن يطلب إزالتها ، ويجب عليه إذا لم يطلب صاحب المنشآت نزعها أن يؤدى إليه إحدى القيمتين المنصوص عليهما فى الفقرة الأولى من المادة السابقة).

- أثـار البيــع غيــر المسجــل :

البيع غير المسجل ينتج عدة التزامات جوهرية على عاتق البائع وأهمها القيام بكل ما هو ضرورى لنقل الملكية ، والالتزام بالتسليم ، وفى حالة التسليم لا يستطيع استرداده ، بالرغم من اعتباره مالكا له لأنه ضامن لاستحقاقه ومن يضمن نقل ملك لغيره لا يجوز له أن يدعيه لنفسه ، ويلتزم البائع أيضا بضمان عدم التعرض ، وضمان العيون وفوات المبيع طبقا لنص المادة ٤٤٧ من القانون المدنى التى تقرر :

يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يتوافر فى المبيع وقت التسليم الصفات التى كفل للمشترى وجودها فيه ، أو إذا كان بالمبيع وقت التسليم عيب ينقص من قيمته أو من نفعه بحسب الغاية المقصودة مستفادة مما هو مبين فى العقد أو مما هو ظاهر من طبيعة الشيء ، أو الغرض الذى أعد له ، ويضمن البائع هذا العيب ولو لم يكن عالما بوجوده .

ومع ذلك لا يضمن البائع العيوب التى كان المشترى يعرفها وقت البيع . أو كان يستطيع أن يتبينها بنفسه لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادى ،إلا إذا أثبت المشترى أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا العيب ، أو أثبت أن البائع قد تعمد إخفاء العيب غشا منه .

وأيضا للمشترى بعقد غير مسجل الحصول على ثمار العقار وهو حق أكدته محكمة النقض فى حكمها الصادر فى ٢٨ يونية ١٩٧٧ لسنة ٢٨ ص ١٥٣٢ وقد جاء به أن (مؤدى نص المادة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن من أثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلى المشترى من تاريخ إبرام البيع فيمتلك المشترى الثمرات والنماء فى المنقول والعقار ، على السواء ما دام المبيع شيئا معينا بالذات من وقت تمام العقد وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف. ويستوى فى بيع العقار أن يكون البيع مسجلا أو غير مسجل لأن البائع ملتزم بتسليم المبيع إلى المشترى ولو لم يسجل العقد .

أما عن المطالبة بالأجرة من مستأجر العقار فلا يجوز للمشترى بعقد غير مسجل مطالبة المستأجر بها لأنه لا يعتبر خلفا خاصا للبائع لعدم انتقال الملكية ،إلا أن المشترى بعقد غير مسجل يجب أن يحصل من البائع له على حوالة عقود الإيجار وتخويله حق قبض الأجرة ثم يقوم بإخطار المستأجر بالحوالة حتى تنفذ فى حقه وحينئذ فقط يصبح المستأجر ملتزما بالوفاء للمشترى بالأجرة دون المؤجر البائع .وأيضا لا يجوز لدائن البائع الحجز على أجره العقار المبيع بعقد غير مسجل بعد التاريخ المحدد لتملك المشترى لثمار المبيع . وقد قضت محكمة النقض فى حكم لها بعدم صحة الحجز الذى يوقع على أجرة العقار الذى بيع ولم يسجل عقد البيع إذا وقع بعد التاريخ المتفق عليه لتمليك المشترى لثمار المبيع (نقض ٢٩ مارس ١٩٧٨ لسنة ٢٩ ص ٨٩٥) .

٢) عقد البيع المعلق على شرط :

تقضى المادة ٢٦٥ من القانون المدنى " يكون الالتزام معلقا على شرط إذا كان وجوده أو زواله مترتبا على أمر مستقبل غير محقق الوقوع " فالشرط وصف يرد على الالتزام ، وهو أمر مستقبل غير محقق الوقوع يترتب على وقوعه وجود الالتزام إذا كان الشرط واقفا ، أو زواله إذا كان الشرط فاسخا . فبالنسبة للبيع المعلق على شرط واقف : فإذا تحقق الشرط تأكد حق المشترى فى الشيء المبيع بعد أن كان غير مؤكد وترتب عليه نفاذ الالتزام بعد أن كان موقوفا ويكون العقد ساريا رجعى (م ٢٦٩ من القانون المدنى) أما إذا تخلف الشرط فإن الالتزام الذى كان له فى فترة التعليق وجود غير مؤكد ، يزول ويصبح كأن لم يكن ولا يعتبر له وجود منذ البداية .

أما بالنسبة للبيع المعلق على شرط فاسخ : فإذا تحقق انفسخ البيع وزال أثره ويكون المشترى ملزما برد المبيع ، أما إذا تخلف الشرط فإن وجود البيع والالتزام به يتأكد على وجه نهائى (م ٢٦٩ مدنى) ، ولذا ففى كلتا الحالتين يجب تسجيل المحرر المثبت لوقوع الشرط لثبوت ملكية المشترى وإعلان للغير بأن تصرفاتهم مع المشترى أو البائع محتمله البقاء أو الزوال تبعا لتحقق الشرط الفاسخ أو الواقف أو تخلفه .

٣) عقد الوعد بالبيع :

يحكم الوعد بالتعاقد نصوص المواد ١٠١ ، ١٠٢ من القانون المدنى : طبقا للمادة ١٠٢ مدنى : " إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد ، وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وبخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة ، قام الحكم متى حاز قوة الشيء المقتضى به مقام العقد ". ويجرى نص المادة ١٠١ مدنى على أن :

الاتفاق الذى يعد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين فى المستقبل لا ينعقد ، إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه ، والمدة التى يجب إبرامه فيها .

وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين ، فهذا الشكل تجب مراعاته أيضا فى الاتفاق الذى يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد ، ومن هذه النصوص يظهر أنه:

يشترط لكى ينتج الوعد أثره تكون الشروط الجوهرية للعقد قد تم الاتفاق عليها . ويقصد بها أركان البيع وشروطه الأساسية التى يرى العاقدان الاتفاق عليها والتى ما كان يتم البيع بدونها .

وقد ذهب رأى جمهور الشراع والمحاكم من اعتبار الوعد المتبادل بالبيع والشراء بيعا . متى كان هناك تراضى على المبيع والثمن . ومن ثم يجب تسجيل عقد الوعد بالبيع ، حتى تنتقل الملكية بين المتعاقدين ، وإذا لم يحصل التسجيل فلا يوجد إلا التزامات شخصية بين الطرفين . وإذا امتنع البائع من أن يحرر العقد النهائى للبيع ، خلافا لالتزامه الحاصل فى وعد متبادل بالبيع ، وهو بمثابة بيع ، كان للمشترى الحق فى أن يطلب حضور البائع أمام القضاء لاستصدار حكم يثبت التعاقد الحاصل بينهما ، حتى إذا ما سجل هذا الحكم حل محل العقد (الأستاذ/ أحمد نجيب الهلالى باشا ١٩٣٠٠ وما بعدها ، د / محمد كامل مرسى باشا شهر التصرفات العقارية بند (٧) وص ٨٩ وهامشه) .

٤) عقد المقايضة :

قضت نص المادة ٤٨٢ من التقنين المدنى بأن " المقايضة عقد به يلتزم كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر ، على سبيل التبادل ، ملكية مال ليس من النقود .

ويتضح من هذا النص أن البدلين يجب ألا يكونا من النقود وهذا ما يميز المقايضة عن البيع وأجازت المادة ٤٨٣ مدنى بأن يكون فى المقايضة معدل من النقود لكن يجب ألا يكون المعدل هو العنصر الغالب وإذا انقلبت المقايضة بيعا وقضت أيضا بأنه إذا كان للأشياء المتقايض فيها قيم مختلفة فى تقدير المتعاقدين ، جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود يكون معدلا .

وتنص المادة ٤٨٥ مدنى على أن " تسرى على المقايضة أحكام البيع ، بالقدر الذى تسمح به طبيعة المقايضة ، ويعتبر المتقايضين بائعا للشيء الذى قايض به ومشتريا للشيء الذى قايض عليه " ويخلص من هذا النص أن المقايضة تسرى عليها فى الأصل أحكام البيع ، فيعتبر كل متقايض بائعا للشيء الذى كان مملوكا له وقايض به ، ومشتريا للشئ الذى كان مملوكا للطرف الآخر وقايض هو عليه ، غير أن طبيعة المقايضة ، ترجع إلى أنه لا يوجد فيها مبيع وثمن بل بيع ومبيع .

- أركـــان المقايضـــة :

المقايضة كالمبيع عقد رضائى يتم بتوافق الإيجاب والقبول ، ولا يشترط فيها شكل خاص ، وأركان المقايضة التراضى والمحل والسبب .

- الآثار التى تترتب على المقايضة :

الآثار التى تترتب على المقايضة هى نفس الآثار التى تترتب على المبيع من حيث التزامات البائع لا من حيث التزامات المشترى .فيلتزم كل من المتقايضين بنقل ملكية الذى يقايض به إلى الطرف الآخر ، كما يلتزم بتسلمه إياه وبضمان التعرض والاستحقاق وبضمان العيوب الخفية ، وتنتقل ملكية الشيء المتقايض فيه من مالكه إلى المتقايض الآخر بمجرد تمام المقايضة فى المنقول المعين بالذات ، وبالإقرار فيما عين بنوعيه ، وبالتسجيل فى العقار ، ويترتب على انتقال الملكية فى المقايضة ما يترتب على انتقال الملكية فى البيع . (عبد الرازق السنهورى – ص٨٦١) .

٥) عقد الهبة الواقع على العقار :

جاءت المادة ٤٨٦ من القانون المدنى بتعريف الهبة بقولها :

١. الهبة عقد يتصرف بمقتضاه الواهب فى مال له دون عوض .
٢. ويجوز للواهب دون أن يتجرد عن نية التبرع أن يفرض على الموهوب له القيام بالتزام معين .

فالهبة عمل من أعمال التصرف : فالواهب يلتزم بنقل ملكيته دون مقابل ، ويترتب على الهبة انتقال الشيء الموهوب من ملكية الواهب إلى ملكية الموهوب له بمجرد العقد ، أما عن انتقال الملكية فى الهبة العقارية فينطبق عليه نص المادة ٩٣٤ من القانون المدنى التى نصت على أنه " ١- فى المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى سواء أكان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان فى حق الغير ، إلا إذا روعيت الأحكام المبينة فى قانون تنظيم الشهر العقارى " .
وبذلك لا تنتقل ملكية العقار الموهوب سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة إلى الغير إلا بتسجيل عقد الهبة .

٦) عقود الشركة المشتملة على حصص عقارية :

ذهبت المادة ٥١١ من القانون المدنى بقولها :

١. إذا كانت حصة الشريك حق ملكية أو حق منفعة أو أى حق عينى آخر ، فإن أحكام البيع هى التى تسرى فى ضمان الحصة إذا هلكت ، أو استحقت ، أو ظهر فيها عيب أو نقص .
٢. أما إذا كانت الحصة بمجرد الانتفاع بالمال ، فإن أحكام الإيجار هى التى تسرى فى كل ذلك.

فإذا كانت حصة الشريك فى الشركة حق ملكية فى عقار عينيا عقاريا آخر فلا تصبح الشركة مالكة إلا من وقت التسجيل ، وفقا لقانون تنظيم الشهر العقارى سواء بالنسبة إلى الشركاء أم بالنسبة إلى الغير .

٧) ورقة الضد أو عقد الضد :

هو اتفاق سرى بمقتضاه يلجأ المتعاقدان إلى إخفاء حقيقة ما تعاقدا عليه ، فيبرمان اتفاقا آخر مستترا يعدلان به أثر الاتفاق الظاهر ، فيوجد اتفاقان ، أحدهما ظاهر ولكنه كاذب ، والآخر حقيقى ولكنه مستتر ، ويشترط فى عقد الضد :

أ- إخفاء أحد العقدين .
ب- حصولهما فى وقت واحد .
جـ- اتحاد المتعاقدين .
د- وحدة الموضوع .

بالنسبة لأثر هذا العقد : جاءت المادة ٢٤٤ من القانون المدنى وبينت أثر هذا العقد بالنسبة لغير بقولها :

١. إذا أبرم عقد صورى فلدائنى المتعاقدين وللخلف الخاص ، متى كانوا حسنى النية ، أن يتمسكوا بالعقد الصورى ، كما أن لهم أن يتمسكوا بالعقد المستتر ويثبتوا بجميع الوسائل صورية العقد الذى أضر بهم .

٢. وإذا تعارضت مصالح ذوى الشأن ، فتمسك بعضهم بالعقد الظاهر وتمسك الآخرون بالعقد المستتر كانت الأفضلية للأولين أما عن أثر العقد بين المتعاقدين فقضت المادة ٢٤٥ مدنى بأنه " إذا ستر المتعاقدان عقدا حقيقيا بعقد ظاهر ، فالعقد النافذ فيما بين المتعاقدين والخلف العام هو العقد الحقيقى .

وورقة الضد قد تكون من السندات المقررة أو الكاشفة وقد تكون من السندات المنشئة وفى كلتا الحالتين يجب تسجيلها طبقا لنص المادة التاسعة والعاشرة من قانون الشهر العقارى . وقد جاء بحكم قديم قبل صدور قانون الشهر الحالى بأن ورقة الضد المحررة بين البائع والمشترى لا تكون حجة على من تلقى الملك من هذا الأخير فيما يختص بالحقوق العينية العقارية إلا إذا كانت مسجلة قبل تسجيل عقد شراء المشترى الأخير ، لأن ورقة الضد عقد ملزم للمتعاقدين فقط ، ولا يكون لها أثر ضار بغيرها إلا إذا سجلت لتكون حجة على الغير ، وفقا لقواعد التسجيل العامة ، ويعتبر فى هذه الحالة من طبقة غير المتعاقدين الخلف الخاص ، كالمشترى . ومع هذا إذا ثبت أن المشترى الأخير عالم وقت شرائه بورقة الضد غير المسجلة اعتبرت هذه الورقة حجة عليه ، لأن شراؤه مع هذا العلم فيه سوء نية وغش والقانون لا يحميها . (استئناف مصر ٢٢ نوفمبر - المجموعة ٢٩ رقم ٥١ ص١١١ المحاماة ٨ رقم ٢٣٧ ص ٣١٧ مرجع القضاء ٦٨٨١) .

وحكم أيضا بأن والد باع أطيانا . ثم أخذ عليه فى الوقت نفسه ورقة ضد تعهد فيه الولد المشترى أن لا ينتفع بالأطيان ولا يضع يده عليها إلا بعد وفاة والده البائع . ثم تصرف الوالد البائع فى بعض هذه الأطيان للبنك بطريق الرهن ، كما تصرف الولد المشترى فى البعض الآخر بالبيع ، وتعهد بتوقيع عقد البيع الرسمى بأية محكمة يرغبها المشترى منه ، وسلمه العقد الصادر له من والده . ولما لم ينفذ تعهده رفع هذا المشترى الأخير دعوى يطلب إلزام الوالد وابنه بالتضامن بالثمن المدفوع . فقررت المحكمة أن ورقة الضد المحررة من الولد لوالده تجعل العقد الصادر من الأخير للأول وصية ، إلا أن هذه الورقة لا يمكن الاحتجاج بها على الغير ، وهو هذا المشترى ، لأنها ليست مسجلة ، ويعتبر أنه تعاقد مع مالك حقيقى ويكون الاثنان ضامنين صحة البيع إلى المستأنف وإخلالهما لهذا الضمان يستوجب الرجوع عليهما بطريق التضامن ، لأن للمشترى قانون حق تتبع البائعين (استئناف ٢ مارس ١٩٣٧ المحاماة ١٧ رقم ٥٩١ ص١١٨١ منشور بهامش ص١٠٤ بمؤلف شهر التصرفات العقارية - محمد كامل مرسى باشا طبعة ١٩٤٩) .

٨) الوقـــف :

تكلم قانون الوقف رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٦ ، فى توثيق الوقف وجاءت المادة الأولى بنصها فقررت أنه " من وقت العمل بهذا القانون لا يصح الوقف ولا الرجوع فيه ولا التغيير فى مصارفه وشروطه ولا الاستبدال به من الوقف إلا إذا صدر بذلك إشهاد ممن يملكه لدى إحدى المحاكم الشرعية بالمملكة المصرية على الوجه المبين بالمادتين الثانية والثالثة وضبط بدفاتر المحكمة .

ونصت المادة الثانية على أن " سماع الاشهادات المبينة بالمادة الأولى عدا ما نص عليه فى المادة الثالثة من اختصاص رئيس المحكمة الابتدائية الشرعية التى بدائرتها أعيان الوقف كلها أو أكثرها قيمة أو من يحيلها عليه من القضاء أو الموثقين الذى يعنيهم وزير العدل لهذا الغرض بالمحكمة المذكورة دون سواهم . وإذا تبين للموثق وجود ما يمنع من سماع الإشهاد ، رفع الأمر لرئيس المحكمة ليفصل فيه أو يحيله على أحد القضاء " . فالوقف إذا لم يصدر به هذا الإشهاد كان غير صحيح ، وأن صدر به هذا الإشهاد كان صحيحا أخذ بقول الجمهور ولذلك أوجب القانون سماع الاشهادات أمام رجال القضاء أو تحال إليهم من الموثقين الذين يعنيهم وزير العدل لهذا الغرض .

ولما كان الوقف طبقا للقانون وما ذهب إليه الإمام وصاحباه وجمهور الفقهاء يترتب عليه خروج المال الموقوف من ملك الواقف لا إلى أحد من الناس وجعلها على حكم ملك الله تعالى ، فإنه يجب تسجيله طبقا لنص المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر ، وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية لقانون تنظيم الشهر العقارى أنه مع أن نص الفقرة الأولى من المادة التاسعة مطلق فى حكمه يتناول كل التصرفات التى يكون موضوعها حقا من الحقوق العينية الأصلية فإنه رؤى تخصيص الوقف بالذكر إبراز لأهميته وخطره . وليكن متسقا فى آثاره مع التشريعات الأخرى الخاصة بالتصرفات العقارية .

٩) الحكر فى الأعيان الموقوفة :

الحكر عقد به يكسب المحتكر حقا عينيا على أرض موقوفة يخوله الانتفاع بإقامة بناء عليها أو باستعمالها للغرس أو لأى غرض آخر ، وذلك فى مقابل أجرة معينة ، وبمقتضاه يدفع المحتكر أجرة ، ويستمر منتفعا بالعين ، سواء كانت مبينة أم بها غراس أم لا . ويعتبر الحكر حقا عينيا متفرعا عن حق الملكية ، إذ أن الوقف لا يحتفظ إلا بالرقبة ، ويصبح للمحتكر حق الانتفاع الذى يتصرف فيه كما يشاء فى حدود العقد المنشئ للحكر .

وقد نصت المادة ٩٩٩ من القانون المدنى على أنه " لا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنة . فإذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة اعتبر الحكر معقودا لمدة ستين سنة .

وقد نصت المادة ١٠٠٠ مدنى على أنه " لا يجوز التحكير إلا لضرورة أو مصلحة وبإذن من المحكمة الابتدائية الشرعية التى تقع فى دائرتها الأرض كلها أو أكثرها قيمة ، ويجب أن يصدر به عقد على يد رئيس المحكمة أو من يحيله عليه من القضاة أو الموثقين ، ويجب شهره وفقا لأحكام قانون تنظيم الشهر العقارى " . أما الحكر فى الأعيان المملوكة فإنه غير جائز طبقا لنص المادة ١٠١٢ مدنى والتى قررت بأنه :

١. من وقت العمل بهذا القانون لا يجوز ترتيب حق حكر على أرض غير موقوفة ، وذلك مع عدم الإخلال بحكم المادة ١٠٠٨ الفقرة الثالثة .
٢. والأحكار القائمة على أرض غير موقوفة وقت العمل بهذا القانون تسرى فى شأنها الأحكام المبينة فى المواد السابقة .

١٠) حـــق الإرث :

جاء فى المذكرة الإيضاحية لقانون تنظيم الشهر العقارى أنه إذ كانت أيلولة العقارات إلى الوارث بمقتضى حق الإرث إنما تترتب على مجرد واقعة هى موت المورث وقيام سبب الإرث بالوارث ، لا على تصرف من التصرفات القانونية ، فلم يكن هناك وجه لجعل انتقال الحق إلى الوارث متوقفا على شهره ، فلا يترتب إذن نص المادة ١٣ من قانون تنظيم الشهر إخلال بالأحكام الواردة فى القانون المدنى التى يتناول انتقال الحقوق بالميراث . ولكن رؤى إيجاب شهر حق الإرث إذا تصرف الوارث فى عقار تلقاه بالميراث . واحتاج الأمر إلى شهر هذا التصرف الأخير ، وذلك ضبطا لأصل الملكية فى التصرفات وتيسيرا لوضع نظام السجلات العينية .

ولهذا تقضى المادة ١٢ من قانون الشهر بأنه إلى أن يتم تسجيل حق الإرث لا يجوز شهر أى تصرف يصدر من المورث فى حق من الحقوق العينية العقارية .

وتيسرا على الورثة أجازت الفقرة الثانية من المادة ١٣ أن يقصر شهر حق الإرث على جزء من عقارات التركة فلا يلزم الوارث إذا ما أراد التصرف فى عقار معين من عقارات التركة أن يشهر حق الإرث عن العقارات جميعها بل يجوز تجزئة هذا الشهر . أضف إلى ذلك أنه فى حالة إشهار حق الإرث لا يطلب ما يفيد سداد رسوم الأيلولة .

١١) الوصيـــة :

الوصية تصرف فى التركة مضاف إلى ما بعد الموت ، والمراد بالتركة كل ما يخلف فيه الوارث المورث مالا كان أو منفعة أو حقا من الحقوق الأخرى المتعلقة بالمال التى تنتقل بالموت من المورث ومعنى التصرف إلى ما بعد الموت أن أثر التصرف الذى تم فى حال الحياة لا يكون إلا بعد الموت .

وجاءت نص المادة التاسعة من قانون الشهر بتخصيص الوصية بالذكر ، ولكن لم يبين القانون ما إذا كان شهر الوصية يحصل فى حياة الموصى ، أو بعد وفاته .

والرأى الأرجح ان تسجيل الوصية يكون بعد وفاة الموصى ، لأن الوصية تصرف مضاف إلى ما بعد الموت إلى جانب أن الموصى فى غالب الأحيان لا يصرح بحصول الوصية ، بل يكتم حصولها حال حياته فضلا عن أن نص المادة ١٨ من قانون الوصية أجاز للموصى الرجوع عن الوصية كلها أو بعضها صراحة أو دلالة وجاء نص المادة الرابعة بالآتى : لا توزع التركة على الورثة إلا بعد أداء الآتى :

أولا : ما يكفى لتجهيز الميت وما تلزمه نفقته من الموت إلى الدفن .

ثانيا : ديون الميت .

ثالثا : ما أوصى به فى الحد الذى تنفذ فيه الوصية .

فإذا تصرف الوارث فى العين الموصى بها يكون قد تصرف فيما لا يملك .

١٢) نزع الملكية للمنفعة العامة :

بمقتضى قانون تنظيم الشهر العقارى فإنه يجب تسجيل مراسيم نزع الملكية للمنفعة العامة وقد أشارت إلى ذلك صراحة المذكرة الإيضاحية لهذا القانون ، وبذلك يجب أن يشمل مرسوم نزع الملكية على البيانات المنصوص عليها فى المادة ٢٢ من قانون تنظيم الشهر العقارى .

وفى نهاية تناولنا إلى أنواع التصرفات المنشئة للحقوق التى يجب تسجيلها طبقا لقانون تنظيم الشهر العقارى وبعض العقود الواردة عليها فإننا نبين أن المحررات الواجبة الشهر والتى ورد ذكرها فى القوانين لم ترد على سبيل الحصر ، فالعبارات التى استعملها الشارع فى صياغة النصوص الخاصة ببيان المحررات الواجبة الشهر عامة ، يتدرج كل ما يقع من التصرفات الخاصة بالعقارات . (الأستاذ / عباس عبد الحليم حجر - المرجع السابق) .

- زوال الأثر المترتب على تسجيل صحيفة الدعوى بمضى خمس سنوات :

النص فى الفقرة الأولى من المادة ١٧ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ على أنه يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة ١٥ أو التأشير بها أن حق المدعى إذا تقرر بحكم مؤشر به طبقا للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها ... .
والنص فى الفقرة الثالثة منها على أنه " ولا يسرى حكم الفقرة الأولى من هذه المادة على الأحكام التى يتم التأشير بها بعد مضى خمس سنوات من تاريخ صيرورتها.." مفاده أن تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يكون حجة على من ترتبت لهم بعدة حقوق على ذات المبيع إلا إذا تم التأشير بالحكم الصادر فى الدعوى على هامش هذا التسجيل خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورة الحكم نهائيا وان عدم التأشير فى الميعاد يترتب عليه بقوة القانون زوال حجية اثر تسجيل الصحيفة قبل من ترتبت لهم حقوق عينية على ذات المبيع فى تاريخ لاحق على تاريخ التسجيل ، لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون ضدهم سجلوا صحيفة دعواهم برقم ١٧٠٨ القاهرة فى ١٩٨٣/٥/١١ قبل تسجيل المشتريات من الطاعنة عقدهن عن ذات المبيع برقم ١٨١٣ فى ١٩٨٣/٥/٢١ فإن هذا التسجيل لا يسرى فى حقهم ولا على المحكمة أن قضت لهم بصحة ونفاذ عقدهم حتى إذا اشر بمنطوق هذا الحكم طبقا للقانون يكون حجة على المشتريات اللاتي ترتبت لهن من ذات البائعة حقوق عينية على العقار بعد تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى وكان لم يمض خمس سنوات منذ تاريخ صدور الحكم المطعون فيه فى ١٩٩٢/١١/١٧ فإن النعى يكون على غير أساس . (الطعن رقم ٦٦٩٧ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٤/٤/٢٠) . وبأنه " أن مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ليس من شأنه بذاته مقام ملكية المبيع الى المشترى ، بل تنتقل إليه إما بتسجيل الحكم الصادر فيها أو بالتأشير بمنطوقه على هامش تسجيل الصحيفة ، كما أن من المقرر أن كسب الملكية وان استظهار توافر أركان وضع اليد الملك من سلطة محكمة الموضوع دون معقب متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة ، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن ما قامت به الطاعنة اقتصر على مجرد تسجيل صحيفة دعواها بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لها وهو إجراء لا يترتب عليه نقل الملكية عين النزاع إليها ، وكانت المحكمة قد خلصت سائغا الى اكتساب المطعون ضدهما الأولين لملكية تلك الأرض بالتقادم الطويل المكسب ومن ثم فإن النعى بهذا الوجه يكون على غير أساس . (الطعنين ٢٠٨٦ ، ٢٠٨٩ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٤/٤/٢٠) .

- هل سوء النية يكون له أثر على سبق تسجيل الصحيفة أو العقد ؟

أولاً : أثر سوء النية على سبق تسجيل الصحيفة

نص المادة ١/١٧ - ٢ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ على أنه " يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشره أو التأشير بها أن حق المدعى إذا تقرر بحكم كمؤشر به طبق القانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها .
ولا يكون الحق حجة على الغير الذى كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل كالمنصوص عليهما فى الفقرة السابقة " .

وعلى ذلك تصبح تصرفات البائع من وقت تسجيل صحيفة الدعوى بصحة التعاقد غير نافذة فى حق المشترى ليس هذا فحسب بأن البيع الصادر من الباع الى مشتر آخر إذا سجل قبل تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لم ينفذ مع ذلك فى حق المشترى الأول الذى رفع هذه الدعوى إلا إذا كان المشترى الآخر حسن النية ذلك أن حق المشترى الأول الذى سجل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا تنعدم حجيته إلا فى مواجهة الغير الذى كسب حقه بحسن نية قبل تسجيل صحيفة الدعوى (الوسيط للدكتور السنهورى الجزء الرابع طبعة ثانية هامش ص٦١٥ ، ٦١٦)
وإذا كان الغير الذى كسب حقه قبل تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد بعد كسب الغير لحقه ولا يكون هذا التسجيل حجة عليه ولا يكفى لاعتبار الغير سيئ النية أن يكون عالما بالبيع الأول بل يجب أن يكون متواطئا مع البائع ضد المشترى الأول (قرب هذا الوسيط الجزء التاسع أسباب كسب الملكية ص٤١٣ ، ٤١٤ والهامش)

ثانيا : أثر سوء النية على سبق تسجيل العقد

إن محكمة النقض قد سارت فى العديد من أحكامها على انه لا يشترط فيمن يتمسك بتسجيل عقده أن يكون حسن النية ، فيستوى أن يكون المشترى عالما بسبق التصرف الى غيره أو غير عالم ، وان يكون متواطئا مع البائع أو غير متواطئ ، بل ذهبت الى ابعد من ذلك فاعترفت بأثر التسجيل والأسبقية فى نقل الملكية بناء عليه رغم انه تم بالتواطؤ بين المشترى وموظف الشهر العقارى ولم تجز إبطال التسجيل لهذا السبب ، مقررة أن كل ما للمشترى الذى أضير من ذلك هو التعويض قبل كل من مصلحة الشهر العقارى متى تبين خطأ الموظف المتبوع لها والمشترى المتواطأ معه .

ويعلق فقهاء القانون على مسلك محكمة النقض فى هذا الصدد بأنها بذلك قد اقتربت بالشهر العقارى من نظام السجل العينى . (المستشار محمود الخضيرى المرجع السابق ص٣١٠ وما بعدها) .

- الأثر الاستثنائي لتسجيل صحيفة الدعوى فى أسبقية التسجيل :

كل من تطلبه القانون لإحداث الأثر لتسجيل صحيفة الدعوى فى أسبقية التسجيل أن يسجل رافع الدعوى صحيفتها بعد قيدها فى جدول المحكمة وإعلانها ثم ينبع هذا الإجراء بالتأشير بمنطوق الحكم النهائى الصادر بتقرير حقه على هامش تسجيل الصحيفة ، وحسب رافع الدعوى أن يسلك هذا السبيل لكى يجعل حقه الذى تقرر بالحكم النهائى حجة على كل من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار منذ التاريخ الذى سجلت فيه صحيفة الدعوى ودون اشتراط أن يكون قد تم تسجيلها فى تاريخ سابق على صدور الحكم الذى انتهت به الدعوى ، إذا القول بهذا الشرط يعتبر تقييدا لمطلق عبارة النص واستحداث لقيد لم يرد به . (نقض مدنى جلسة١٩٨٨/٣/١٠ الطعنان رقما ١٢٧٨ ، ١٢٩٢ / ٥٢ق) .

- المفاضلة عند تزاحم المشترين بشأن عقار واحد على أساس الأسبقية فى الشهر كما انه لا يشترط لانتقال الملكية للمشترى الثانى الذى سجل عقده حسن النية أو عدم التواطؤ :

أن المادة الأولى من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ تقضى بان جميع العقود التى من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عينى عقارى آخر أو نقله أو تغييره أو زواله يجب تسجيلها وان عدم تسجيلها وأن عدم تسجيلها يترتب عليه ألا ينشأ هذه الحقوق ولا تنقل ولا تتغير ولا تزول لا بين المتعاقدين أنفسهم ولا بالنسبة لغيرهم وانه لا يكون للعقود غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين وان هذه الأحكام تعتبر مقيدة للنصوص الخاصة بانتقال الملكية والحقوق العينية الأخرى بمجرد القبول بين المتعاقدين فإذا لم يحصل التسجيل فإن الملكية تبقى على ذمة المتصرف حتى ينقلها التسجيل ذاته للمتصرف إليه ولا يكون المتصرف إليه فى الفترة التى تمضى من تاريخ التعاقد الى وقت التسجيل سوى مجرد أمل فى الملكية دون أي حق فيها ، وفى تلك الفترة إذا تصرف المتصرف لشخص آخر فانه يتصرف فيما يملكه ملكا تاما ، فإذا أدرك هذا - الشخص الأخير وسجل عقده قبل تسجيل عقد المتصرف إليه الأول فقد خلصت له ، بمجرد التسجيل ، تلك الملكية العينية التى لم يتعلق بها حق ما للأول ، حتى ولو كان المتصرف والمتصرف إليه الثانى سيئ النية متواطئين كل التواطؤ على حرمان المتصرف إليه الأول من الصفقة وإذن فلا يقبل من أي إنسان لم يكن عقده مسجلا ناقلا للملك فعلا إليه أن ينازع من آل إليه نفس العقار وسجل عقده من قبله مدعيا أن له حقا عينيا على العقار يحتج به عليه ، كما انه لا يقبل مطلقا الاحتجاج على صاحب العقد المسجل الذى انتقلت إليه الملكية فعلا بتسجيله ، لا بسوء نية المتصرف ولا بالتواطؤ . (نقض مدنى جلسة ١٩٣٥/١٢/١٢ طعن رقم ٥/٣٥ ق مجموعة القواعد القانونية ف ٢٥ عاما الجزء الأول ص٤٢٨ قاعدة رقم ١) . وبأنه " المفاضلة عند تزاحم المشترين بشان عقار واحد على أساس الأسبقية فى الشهر ولو نسب المشترى الذى بادر بالشهر والتدليس أو التواطؤ مع البائع طالما انه قد تعاقد مع مالك حقيقى لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله ، ولا يغير من ذلك القول بأن التسجيل السابق كان نتيجة غش وتواطؤ بين من تم التسجيل لصالحه وبين الموظف الذى أجراه بمصلحة الشهر العقارى بعدم مراعاته للمواعيد والإجراءات التى تقضى بها المادة ٢٣ من قانون الشهر العقارى ، ولا يكون لمدعى التواطؤ إن صح ما يدعيه من أن هذا المخالفة كانت نتيجة غش أو تواطؤ سوى طلب التعويض يوجهه الى موظف الشهر العقارى وبين تواطأ معه إذا كان لطلبه محل . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٦/٢/١٥ البند ١٧ عدد أول ص ٢٩٥) وبأنه " الملكية لا تنتقل من البائع الى المشترى الا بالتسجيل ، فإذا لم يسجل المشترى عقد شرائه وتصرف البائع الى شخص آخر سجل عقده خلصت له الملكية بمجرد التسجيل ولو نسب الى المشترى الذى بادر بالتسجيل التدليس أو التواطؤ مع البائع طالما انه قد تعاقد مع مالك حقيقى لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٠/٤/٧ البند ٢١ عدد ثان ص٥٨٠) . وبأنه " أن تمسك مشترى العقار بان العقد

المسجل الصادر من البائع لمشتر آخر قد داخله الغش والتواطؤ لا يجدى إذا العبرة فى المفاضلة بينهما بعد صدور قانون التسجيل هى بأسبقية التسجيل (نقض مدنى جلسة ٤٩/١/٢٧ طعن رقم ١٧/١٦٠ ق مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما الجزر الأول ص٣٧٦ قاعدة رقم ١٩٤) .

- يتحقق بتسجيل الحكم بصحة التعاقد ما يتحقق بالتأشير به :

مؤدى نصوص المواد ١٥ ، ١٦ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى أن المشرع قد رسم للمدعى فى دعوى صحة التعاقد طريقا يمكنه من التمسك بالحكم الذى يصدر لصالحه ذد كل من آل إليه الحق من البائع المدعى عليه وإعلام الغير بالأخطار التى يتعرضون لها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى وإذا كان هذا الإعلام يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم وحده ، فانه من باب أولى يتحقق بشهر الحكم كاملا إذا هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل ويزيد عليه ومتى تقرر ذلك فان اثر تسجيل الحكم من حيث الاحتجاج على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار يرتد الى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٩/١/٣٠ البند ٢٠ عدد أول ص١٩٣) .

وقد قضت محكمة النقض بأن "احتفاظ المشتري بالأثر الرجعي بتسجيل صحيفة دعواه بصحة التعاقيد شرطه تسجيل الحكم النهائي الصادر في الدعوى والتأشير به على هامئ تسجيل الصحيفة خلال الخمس سنوات التالية لصيرورة الحكم نهائيا تخلف ذلك أثره زوال أثر تسجيل الصحيفة وعدم رجوع أثر الحكم الى تاريخ تسجيلها . المواد ١٥ ، ١٦ ، ١٧ ق١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن تنظشم الشهر العقاري المعدل بق٢٥ لسنة ١٩٧٦" (الطعن رقم ١٢٣٧٠ لسنة ٧٥ق جلسة ٢٠١٣/٤/٩)

- لا يعتد بأسبقية التسجيل إذا كان العقد صورى و يتحقق أثر تسجيل الصحيفة بالنسبة لجميع من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار فى تاريخ لاحق لتسجيلها ولو لم يكن مختصما فى الدعوى .

وقد قضت محكمة النقض بأن : العقد الصورى يعتبر غير موجود قانونا ولو سجل ، فإذا طلب مشتر بعقد غير مسجل الحكم على البائع بصحة التعاقد وإبطال البيع الآخر الذى سجل عقده واعتباره كأن لم يكن لصوريته المطلقة فقضت له المحكمة بذلك بناء على ما ثبت لها من صورية العقد المسجل فإنها لا تكون قد أخطأت ولو كان العقد العرفى ثابت التاريخ وكان تاريخه حقيقيا لاحقا لتاريخ العقد المسجل . (نقض مدنى جلسة ١٩٤٣/١١/٢٥ طعن رقم ١٣/٣٨ ق مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ عاما الجزء الأول ص٣٨١ قاعدة رقم ٢١٧) . وبأنه " لا مجال لأعمال الأسبقية فى تسجيل صحيفتى دعوى صحة التعاقد إذا كان أحد العقدين صوريا صورية مطلقة ، فإذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى أن عقد الطاعن صورى صورية مطلقة فانه لا يكون ثمة محل للمفاضلة بينه وبين عقد المتدخلين استنادا الى أسبقية تسجيل صحيفة دعوى صحة تعاقد الطاعن . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٠/٥/٢١ البند عدد ثان ٨٨٦) . وبأنه " تسجيل صحيفة دعوى صحيفة التعاقد التى يرفعها المشترى على البائع على ما قضت به المادة ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ يحدث أثره بالنسبة لجميع من ترتبت لهم على العقار المبيع حقوق عينية بعد تسجيل تلك الصحيفة ، سواء كانوا خصوما فى تلك الدعوى التى سجلت صحيفتها أو ظلوا بعيدين عنها . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٧/١٠/١٩ البند ١٨ عدد رابع ص١٥٤٢) . وبأنه " إذا كان المطعون ضدهما قد سجلا صحيفة دعواهما (بصحة التعاقد) قبل أن يسجل الطاعن (المشترى الثانى) عقده الصادر إليه من ذات البائع فانهما لا يحاجان بهذا التسجيل الأخير ولا تنتقل به الملكية الى الطاعن بالنسبة إليهما وعلى ذلك فلا يحول هذا التسجيل دون أن يحكم لهما بصحة ونفاذ عقدهما العرفى حتى إذا اشر بهذا الحكم وفق القانون يكون حجة على الطاعن " (نقض مدنى جلسة ١٩٦٧/١٠/١٩ لسنة ١٨ عدد رابع ١٥٤٢) .

- مفهوم الغير سيئ النية عند محكمة النقض :

الغير سيئ النية فى معنى الفقرة الثانية من المادة ١٧ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١٩٤٦/١١٤ هو الذى كان يعلم بعيب سند المتصرف وقت تعاقده معه بأن كان يعلم بأن البائع له غير مالك أو أن سند ملكيته مشوب بعيب يبطله أو بما يوجب فسخه ، أما من يتعامل مع بائع لم يثبت أنه سبق أن تصرف فى العقار المبيع تصرفا انتقلت به الملكية ، فلا يعتبر سيئ النية فى معنى المادة المذكورة لأنه فى هذه الحالة قد تعامل مع مالك حقيقى لا تشوب ملكيته شائبة ولو كان يعلم وقت تعاقده معه انه سبق وان باع نفس العقار لمتر سابق لم يسجل عده ، ذلك انه وفقا للمادة التاسعة من القانون سالف الذكر يجب شهر التصرفات التى من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغيره أو زواله ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوى

الشأن ولا بالنسبة الى غيرهم ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى التزامات شخصية بين ذوى الشأن فمن يتعامل مع بائع على أساس هذا القانون لا يصح إهدار سبق تسجيل عقده أو عريضة دعواه إسنادا الى الفقرة الثانية من المادة ١٧ من القانون المشار إليه . (نقض مدنى جلسة ١٩٥٤/٥/١٣ طعن رقم ٣١/١٥٦ ق مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما الجزء الأول ص٤٢٩ قاعدة رقم ٧) .

- كما أن التسجيل لا يترتب عليه أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم وهذا الاستثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه :

الأصل أن التسجيل لا يترتب عليه أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذى من شأنه إنشاء حق الملكية أو أي حق عينى آخر على عقار أو نقله ، وان هذا الأثر لا ينسحب الى الماضى ولا يحتج على ذلك بالقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقارى إذ أجاز بالمادتين ١٥ ، ١٧ منه تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد ، ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش تسجيل صحفها انسحاب اثر هذا التأشير الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى لأن تقرير هذا الأثر ورد على سبيل الاستثناء حماية لأصحاب تلك الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى وهو استثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٧/٢/٢٤ لسنة ٢٤ عدد أول ٣٢٩) .

- حالة من حالات الأثر الرجعى لتسجيل صحيفة الدعوى :

تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع لإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ثم تم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشترى حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، وبذلك يكون المشرع قد رسم للمدعى فى دعوى صحة التعاقد طريقا يمكنه من التمسك بالحكم الذى يصدر لصالحه ضد كل من آل إليه الحق من البائع المدعى عليه وإعلام الغير بالأخطار التى يعرضون لها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى وإذا كان هذا الإعلان يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم وحده فانه من باب أولى يتحقق بشهر الحكم كاملا إذ هذا الشهر يتضمن كل البيانات التسجيل الهامشى ويزيد عليه ، ومتى تقرر ذلك فإن أثر تسجيل الحكم من حيث الاحتجاج على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار ترتد الى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ويستوى فى ذلك أن تكون هذه الحقوق قد تقررت بتصرف رضائى صادر من البائع له او نتيجة إجراءات تنفيذ عقارى اتخذت ضد هذا البائع . (نقض مدنى جلسة ١٩٨١/٤/٢٩ لسنة ٣٢ عدد أول ص١٣٤٠) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد . لا ينقل بذاته ملكية العقار المبيع ما لم يسجل الحكم الصادر بصحة التعاقد أو يؤثر بمنطوقه على هامش تسجيل الصحيفة . (الطعن رقم ٨٧١ لسنة ٥١ جلسة ١٩٨٤/١٢/١٣) . وبأنه " تسجيل الحكم بصحة التعاقد أو التأشير بمنطوقه على هامش تسجيل الصحيفة . أثره . نقل ملكية البيع الى المشترى . عدم جواز الحكم بصحة عقد أى مشترى آخر . شرطه لا يكون قد سبق المشترى الأول الى تسجيل صحيفة دعواه قبل تسجيل الحكم الصادر بصحة عقده وقبل تسجيل صحيفة دعواه أن كان قد سجلها . (الطعن رقم ٤٥ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٣) . وبأنه " تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ثم التأشير على هامشه بمنطوق الحكم بصحة النفاذ والتعاقد ز أثره . اعتبار حق المشترى حجة على من ترتب لهم من نفس المتصرف حقوق عينية على ذات العقار بعد تسجيل الصحيفة تسجيل التصرف لاحقا لتاريخ تسجيل المشترى صحيفة دعواه لا يحول دون الحكم بصحة العقد ونفاذه . (الطعن رقم ٦٧٣ لسنة ٤٩ق جلسة ٢٦/ ١٩٨٤/١) . وبأنه " اختصام البائع للبائع فى دعوى صحة التعاقد . أساسه . اعتبار المشترى نائبا عن البائع بوصفه دائنا له . المادتان ٢٣٥ ، ٢٣٦ مدنى . تسجيل صحيفة الدعوى . انصراف أثره الى كل من طلبى صحة العقدين على استقلال . (الطعن رقم ٢١٢٩ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٠ س٣٥ ص٢١٨٢) . وبأنه " تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد والتأشير بمنطوق الحكم الصادر بذلك . أثره . جعل حق المشترى حجة على كل من ترتب لهم حقوق عينية على العقار منذ تسجيل الصحيفة ، ولو كان حسن النية . (الطعن رقم ٢١٢٩ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٠ س٣٥ ص٢١٨٢) .

- يجوز الحكم بصحة التعاقد فى البيع الأول التى سجلت صحيفة دعواه قبل تسجيل العقد ولا يمنع من ذلك تسجيل المشترى الثانى لعقده كما أن إجازة الحكم بصحة التعاقد لمشتر آخر للعين من نفس البائع لا يحول مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ولو صدر فيها حكم لم يسجل أو يؤشر به :

مؤدى نص المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى أن تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع بإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع العقار ، ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة ، من شأنه أن يجعل حق المشترى حجة على من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، ولما كان الطاعن قد سجل صحيفة دعواه قبل تسجيل عقد المشترين الآخرين الصادر من ذات البائع عن جزء من نفس العقار المبيع له ، فإن الطاعن لا يحاج بهذا التسجيل اللاحق لتاريخ تسجيل الصحيفة وبالتالى فلا يحول هذا التسجيل دون أن يحكم له بصحة ونفاذ عقده حتى إذا أشر بهذا الحكم وفق القانون يكون حجة على المشترين الآخرين . (نقض مدنى جلسة ١٩٧١/١٢/٢٣ لسنة ٢٢ عدد ثالث ص١٠٩٦) .

- مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ولو صدر فيها حكم لم يسجل أو يؤشر به لا يحول دون الحكم بصحة العاقد لمشتر آخر للعين من نفس البائع :

لا يترتب على التسجيل أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذى من شأنه إنشاء حق الملكية أو أى حق عينة آخر على عقار أو نقله . وأن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقارى إذ أجاز بنص الفقرة الثانية من المادة ١٥ تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها طبق القانون ، انسحاب اثر الحكم الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى (مادة ١٧) إنما قصد حماية أصحاب هذه الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحائفها ولم تقصد أن يترتب على مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد انتقال الملكية قبل التأشير بالحكم الذى يقرر حق المدعى فيها.(نقض مدنى جلسة ١٩٦٩/١/٩ لسنة ٢٠ عدد أول ص٦٩) وبأنه " أن مؤدى نص المادتين ٩ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ بتنظيم الشهر العقارى أن ملكية العقار لا تنتقل من البائع الى المشترى إلا بتسجيل عقد البيع أو بتسجيل الحكم النهائى بإثبات التعاقد أو بالتأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل صحيفة الدعوى إذا كانت قد سجلت ويكون للمدعى فى هذه الحالة الأخيرة أن يحتج بحقه على الغير ابتداء من اليوم الذى تم فيه تسجيل صحيفة الدعوى وينبنى على ذلك أن تسجيل صحيفة الدعوى والحكم فيها بصحة التعاقد ، ولو كان نهائيا دون التأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل الصحيفة لا يترتب عليه نقل الملكية الى المشترى بل تبقى هذه الملكية للبائع وبالتالى يعتبر تصرفه الى مشتر آخر صادر من مالك ، ولا يحول دون الحكم للأخير بصحة ونفاذ عقده مجرد تسجيل صحيفة دعوى المشترى الأول وصدور حكم لصالحه بصحة تعاقده . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٩ الطعن رقم ١٦٠٥ لسنة ٤٩ق) .

- وإذ أن توثيق المحكمة لهذا الصلح ينتج ذات الأثر فى غيره من الأحكام بصدد التسجيل :

أثر تسجيل الحكم الصادر فى دعوى صحة التعاقد من حيث الاحتجاج على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار يرتد الى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ، ويستوى فى ذلك أن يكون هذا الحكم الصادر فى الدعوى هو حكم فاصل فى موضوع النزاع المردد فيها أم اقتصر على إلحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة وجعله فى قوة السند التنفيذى إذ تعتبر توثيق المحكمة لهذا الصلح الذى انعقد بين طرفى التداعى فى نطاق تلك النصوص بمثابة حكم تنهى به الدعوى فينتج ذات أثر غيره من الأحكام بصدد التسجيل . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٨/١/٧ الطعنان رقما ٩٠٦ ، ٩٨٨ لسنة ٥١ق).

- يجب أن يكون المبيع موضوع صحة التعاقد هو بذاته موضوع العقد حتى تتحقق الأفضلية :

الأفضلية لا تثبت لرافع دعوى صحة التعاقد وفق نص المادة ١٧ من قانون الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ إلا إذا كان مستحقا لما يدعيه ، وهو لا يكون كذلك إلا إذا كان المبيع المحدد فى صحيفة الدعوى هو ذاته المبيع الذى كان محلا للبيع لأن أساس الشهر هو اتحاد العقار فى كل من التصرف وإشهار التصرف وإذا كان يبين من الأوراق أن الطاعنين استبدلا فى تعديل طلباتهما فى دعوى صحة التعاقد القطعة .... بالقطعة .... فإن مفاد هذا أن محل البيع المحدد فى صحيفة تعديل طلبات الطاعنين فى دعوى صحة التعاقد والذى صدر الحكمان فيهما على مقتضاه لا يكون بذاته محل البيع فى عقود البيع الصادرة لهما من المطعون عليه الثانى ، وكان الثابت من تقريرات الحكم المطعون فيه والحكم المستأنف ان تسجيل المطعون عليها الأولى التنبيه نزع الملكية على الأطيان محل النزاع كان باقيا على إشهار الطاعنين

لصحيفتى تعديل طلباتهما فى دعوى صحة التعاقد ، ورتب على ذلك عدم نفاذ التصرف الصادر من المطعون عليه الثانى للطاعنين فى حق المطعون عليه الأول فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا . (نقض مدنى جلسة ١٩٨١/١/٢٧ لسنة ٣٢ جزء أول ص٣٤٩) . وبأنه " الأفضلية لا تثبت لرافع دعوى صحة التعاقد وفقا للمادة ١٧ من قانون الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ إلا إذا كان مستحقا ما يدعيه وهو لا يكون كذلك إلا إذا كان المبيع المحدد فى صحيفة الدعوى هو بذاته المبيع الذى كان محلا للبيع لأن أساس الشهر هو اتحاد العقار فى كل من التصرف وإشهار التصرف . (نقض مدنى جلسة ١٩٧١/٤/٢٩ لسنة ٢٢ ص٥٨٤) .

- العبرة فى المفاضلة بأسبقية التسجيل هى أن يكون المتصرف واحداً :

العبرة فى المفاضلة بأسبقية التسجيل هى أن يكون المتصرف واحدا فإذا كان الثابت فى الأوراق أن المطعون عليه الأول اشترى قطعة الأرض محل النزاع بعقد غير مسجل من شخص كان قد اشتراها بدوره من آخرين بعقد غير مسجل ثم أقام المطعون عليه الأول الدعوى بصحة ونفاذ البيع الصادر له من بائعة وسجل صحيفتها دون أن يطلب الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر لبائعه من البائعين الأصليين فلما تبين له أن البائعين قد باعا جزءا من هذه الأرض ، عدل طلباته بأن أضاف إليها طلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لبائعه دون أن يسجل صحيفة التعديل ، بينما سجل الطاعنان ، المشتريان الآخران عقد البيع الصادر لهما من البائعين الأصليين ، ومن ثم فإنه لا يجوز تطبيق مبدأ الأسبقية فى التسجيل بين صحيفة دعوى المطعون عليه الأول وعقد الطاعنين لاختلاف المتصرف فى البيعين وإنما يكون المفاضلة بين طلبات المطعون عليه الأول المعدلة التى طلب فيها الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر لبائعه وبين عقد الطاعنين لاتحاد المتصرف فى هذه الحالة وهما البائعان ان الطاعنين قد سجلا عقدهما فانهما يفضلان عليه . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٠/٦/٢٥ لسنة ٢١ عدد ثان ص١٠٨٧) . وبأنه " المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن أساس المفاضلة بسبب أسبقية التسجيل هو ورود العقود المسجلة على عقار واحد وان تكون صادرة من متصرف واحد فإذا لم تكن صادرة من متصرف واحد فان أساس المفاضلة بينها إنما يتوقف على تحديد المالك الحقيقى من بين المتصرفين . (نقض مدنى جلسة ١٩٧١/٤/٢٩ لسنة ٢٢ ص٢٥٨٤).

- وجه التفضيل بين المشترى من الوارث والمشترى من المورث :

لئن كان الأصل فى المفاضلة بين التصرفات الصادرة عن عقار واحد بصدد نقل ملكيته أنها بالأسبقية فى الشهر عملا بالمادة التاسعة من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ، إلا أن المشرع فى سبيل الحد من التزاحم بين المتعاملين مع المورث والمتعاملين مع الوارث أورد المادتين ١٣ ، ١٤ من ذات القانون فمنع شهر تصرفات الوارث قبل شهر حق الإرث ، فأعطى للأول فرصة التأشير بحقه فى هامش شهر حق الإرث خلال سنة من حصوله فتكون له الأفضلية ويحتج بحقه هذا على كل من سبقه بإشهار حق عينى عقارى تلقاه من الوارث ومفاد هذا أن من يتلقى حقا عينيا عقاريا من الوارث قبل انقضاء سنة على شهر حق الإرث إنما يتلقاه على مخاطره وعليه أن يتوقع تقدم المتعامل مع المورث عليه ، ولما كانت الغاية من قيام المتعامل مع المورث بالتأشير بحقه فى هامش شهر حق الإرث هى إعلان تمسكه بحقه هذا وإعلام المتعاملين مع الوارث به من خلال المهلة التى حددها المشرع وكان للمشترى من المورث الحق فى أن يرفع دعوى صحة عقده وان يسجل صحيفتها عملا بالمادتين ١٥ ، ١٧ من قانون المذكور فإنه متى تم له هذا التسجيل قبل إشهار حق الإرث اصبح فى غنى عن معاودة التأشير مرة أخرى بذات حقه فى هامش حق الإرث الذى يتم شهره فيما بعد لأن التسجيل إجراء شهر يحاج به الكافة وتتحقق به الغاية التى تغياها المشرع من التأشير الهامشى المشار إليه . (نقض مدنى جلسة١٩٨١/٣/١٨ لسنة ٣٢ عدد أول ص٨٥٧) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : أن المعول عليه فى القضاء المصرى هو الأخذ بنظرية الشريعة الإسلامية من حيث اعتبار شخصية الوارث مغايرة لشخصه المورث وعلى ذلك فلا يمكن تطبيق نظرية التفاضل بين البيع الذى يحصل من المورث والبيع الذى يحصل من الوارث لصدورهما من شخصين مختلفين . (نقض مدنى جلسة ١٩٣١/١٢/٢ طعن رقم ١٢ لسنة ١ق مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ عاما الجزء الأول ص٣٨٠ قاعدة رقم ٢١٢) . وبأنه " البيع لا ينقل ملكية العقار المبيع الى المشترى إلا بالتسجيل فإذا لم يسجل المشترى عقد شرائه بقى العقار على ملك البائع وانتقل الى ورثته من بعده بالإرث ، فإذا هم باعوه وسجل المشترى منهم عقد شرائه انتقلت إليه الملكية لأنه يكون قد تلقاه من مالكيه وسجل عقده وفقا للقانون – وبذا تكون له الأفضلية على المشترى من المورث الذى لم يسجل عقد شرائه . (نقض مدنى جلسة ١٩٥٠/٦/١ طعن رقم ١٧٦ لسنة ١٨ق مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما الجزء الأول ص٣٨٠ قاعدة رقم ٢١٣ ،

نقض مدنى جلسة ١٩٨٣/٢/٩ لسنة ٣٤ جزء أول ص٤٦١) . وبأنه " أن مؤدى نص المادة التاسعة من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ، أن الملكية لا تنتقل الى المشترى إلا بتسجيل عقد البيع ، وأن العقد الذى لم يسجل لا ينشئ إلا التزامات شخصية عقد البيع ، وان العقد الذى لم يسجل لا ينشئ إلا التزامات شخصية بين طرفيه ، فإذا لم يسجل المشترى من المورث عقده فلا تنتقل إليه الملكية ويبقى العقار على ملك المورث وينتقل منه الى ورثته – فإذا تصرف الوارث بالبيع بعد ذلك فى ذات العقار ، فانه يكون قد تصرف فيمل يملك تصرفا صحيحا . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٧/٦/٢٨ لسنة ٢٨ ص١٥٣٢) .

- تنفيذا للالتزامات الشخصية التي يرتبها العقد فإنه لا يجوز بعد ذلك نزع العين من تحت يد المورث أو من الوارث وتسليمها إلى المشترى الثاني إلا بعد تسجيل عقده وثبوت أفضلية له بذلك وذلك في حالة تسليم المبيع بعقد بيع ابتدائي من المورث :

إذا تسلم المشترى من المورث بعقد بيع ابتدائي المبيع تنفيذا للالتزامات الشخصية الناشئة عن هذا العقد ، سواء تم التسليم من المورث الذى باع العقار أو ورثته من بعده ، فإن هذا يمنع من نزع المبيع من تحت يده تسليمه الى المشترى من الوارث طالما أن الأخير لم تثبت له أفضلية بتسجيل عقده وفى ذلك تقول محكمة النقض المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن البيع الصادر من المورث لا ينقل الى المشترى عقد شرائه بقى العقار على ملك المورث وانتقل الى ورثته من بعده بسبب الإرث ويكون للوارث ، كما كان مورثه ، أن يبيع العقار لمشتر آخر ، إلا أنه فى هذه الحالة لا يكون ثمة محل المفاضلة بين البيع الذى يصدر من المورث والبيع الذى يصدر من الوارث وذلك بسبب تعادل سندات المشترى من كل منهما ، ومن مقتضى ذلك انه إذا كان المشترى الأول قد تسلم العقار المباع من البائع له أو من ورثته من بعده تنفيذ للالتزامات الشخصية التى يرتبها العقد ، فانه لا يجوز بعد ذلك نزع العين من تحت يده وتسليمها الى المشترى الثانى إلا بعد تسجيل عقده وثبوت أفضلية له بذلك. (نقض مدنى جلسة ١٩٨٣/٣/١٧ لسنة ٣٤ الجزء الأول ص٧٥٣) .

أثر قانون التسجيل على طبيعة عقد البيع

إن قانون التسجيل الصادر فى ٢٦ يونيو سنة ١٩٢٣ لم يغير طبيعة عقد البيع من حيث هو عقد من عقود التراضى التى تتم وتنتج آثارها بمجرد توافق الطرفين ، وإنما هو فقط قد عدل أثاره بالنسبة للعاقدين وغيرهم ، فجعل نقل الملكية غير مترتب على مجرد العقد . بل إرجاء الى حين حصول التسجيل وترك لعقد البيع معناه وباقى آثاره .

وقد قضت محكمة النقض بأن : عقد البيع هو من عقود التراضى التى تتم وتنتج آثارها بمجرد توافق الطرفين .وكل ما استحدثه قانون التسجيل من أثر فى أحكام البيع هو أن نقل الملكية بعد أن كان ، بمقتضى الفقرة الأولى من المادة ٢٦٦ من القانون المدنى ، نتيجة لازمة للبيع الصحيح بمجرد عقده ، أصبح متراخيا الى ما بعد حصول التسجيل . أما أحكام البيع الأخرى فلا تزال قائمة لم ينسخها ذلك القانون . فالبائع يبقى ملزما بموجب العقد بتسليم المبيع وبنقل الملكية للمشترى كما يبقى المشترى ملزما بأداء الثمن الى غير ذلك من الالتزامات التى ترتبت بينهما على التقابل بمجرد انعقاد البيع . (جلسة ١٩٣٢/١١/١٧ طعن رقم ٦٠ سنة ٢ق) . وبأنه " أن عقد البيع ، حتى بعد صدور قانون التسجيل من عقود التراضى يتم قانونا بالإيجاب والقبول وكذلك المادة ٢٣٧ من القانون المدنى التى تجيز أن يكون البيع بالكتابة أو بالمشافهة مع اتباع القواعد المقررة بشأن الإثبات عند الإنكار فإن قانون التسجيل لا يقتضى تغيير شئ من أحكامها فالشركة فى شراء الأطيان التى رسا مزادها على الشريكين يجوز إثباتها بالبينة وقرائن الأحوال عند وجود مبدأ ثبوت بالكتابة . ومتى ثبت بهذا الطريق قيام الشركة فلا يجوز لمن رسا عليه المزاد من الشريكين أن يتعلل فى جحد حق شريكه فى الملكية بعدم حصول التسجيل . (جلسة ١٩٣٩/٦/١ طعن رقم ٧ سنة ٩ق) . وبأنه ٢٥٧٤ إن القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ قد عدل حكم المادة ٢٦٦ من القانون المدنى فيما يتعلق بنقل الملكية فبعد أن كان نقلها ، بمقتضى هذه المادة نتيجة لازمة للبيع الصحيح بمجرد عقده ، اصبح متراخيا الى ما بعد حصول التسجيل ، وإذن فلا يصح للمشترى – ما دام يسجل عقده – أن يطلب الحكم بتثبيت ملكيته لما اشتراه . وإنما إما أن يطالب البائع أو ورثته من بعده بالالتزامات الشخصية التى يرتبها العقد كتسليم المبيع وريعه . فإذا هو طلب – قبل التسجيل – تثبيت الملكية وتسليم المبيع وريعه ، وقضى له بذلك ، نعين نقض الحكم فيما يتعلق بتثبيت الملك ، لرفع الدعوى به قبل استيفاء شروطها . (جلسة ١٩٣٢/١٢/٢٢ طعن رقم ٥٢ سنة ٢ق) . وبأنه " لما كان الحكم المطعون فيه وقد قضى ببطلان عقد البيع ما كان للمحكمة بعد ذلك أن تعرض لطلب فسخه ويكون النعى – وأيا كان وجه الرأى فيه – غير منتج . (الطعن رقم ١١٧١ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٠/١١/١٨) .وبأنه " لما كان الحكم المطعون فيه وقد قضى ببطلان عقد البيع ما كان للمحكمة بعد ذلك أن تعرض لطلب فسخه ويكون النعى – أيا كان وجه الرأى فيه – غير منتج . (الطعن رقم ١١٧١ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٠/١١/١٨) .وبأنه " لا يترتب على عقد البيع العرفى انتقال الملكية للمشترى ومن مقتضى ذلك أنه لا يجوز طلب تثبيت الملكية بناء على عقد عرفى وإنما يجوز للمشترى إلزام البائع بتنفيذ التزامه بنقل الملكية بطلب الحكم بصحة ونفاذ العقد حتى إذا ما قضى له بذلك وسجل الحكم حق له طلب تثبيت ملكيته استنادا الى الحكم المسجل الذى يقوم مقام تسجيل العقد وإذن فمتى كان الحكم قد قرر وهو فى معرض الرد على طلب الطاعن صحة ونفاذ ورقة الإقرار الصادر له من المطعون عليها الثانية انه " لا يمكن اعتبار هذا الطلب فرعا عن طلب تثبيت الملكية بدليل أنه لا يصح للمدعى فى دعوى صحة ونفاذ العقد التحدث عن الملكية لأن حقه لا ينشأ إلا بعد صدور الحكم لصالحه فى الدعوى المذكورة وتسجيله وبتعبير آخر أن الملكية مرحلة تالية أساسها الحكم بصحة ونفاذ الإقرار بتسجيله" فإن الطعن فيه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون غير صحيح .(جلسة ١٩٥١/٤/١٩طعن رقم ١٢١سنة ١٩ق) وبأنه " متى انتقلت الملكية من البائع الى ورثة المشترى من تاريخ تسجيل الحكم الصادر لصالحهم بصحة ونفاذ عقد البيع فإن هذه الملكية لا تسقط ابدا عن المالك ، كما أن دعوى الاستحقاق التى تحميها لا يرد عليها انقطاع صلته بهذا المالك . وينبنى على ذلك أنه إذا طالب المشترى – الذى انتقلت إليه ملكية المبيع – البائع باسترداد المبيع . فلا يجوز دفع هذه الدعوى بالتقادم لمضى أكثر من خمس عشرة سنة دون المطالبة بالملكية . (الطعن رقم ٢٨ لسنة ٢٨ق جلسة ١٩٦٣/٣/٢٨ س١٤ ص٣٩٨). وبأنه " حق ملكية العقار لا ينتقل فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة إلى الغير إلا بالتسجيل ، فلا تنتقل الملكية لمشتر لم يسجل عقد البيع الصادر إليه ، ومن ثم لا يكون لهذا المشترى أن ينقل الملكية لمن اشترى منه لأنها لا تؤول إليه هو إلا بتسجيل عقده .ولذلك فقد أورد المشرع بالمادة ٢٣ من قانون الشهر العقارى نصا يقضى بأنه لا يقبل فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العينى إلا المحررات التى سبق شهرها فإذا توصل المشترى الى تسجيل عقد او تسجيل الحكم الصادر بصحة ونفاذه رغم من أن سند البائع له لم يكن قد تم شهره فإنه لا يكون من شأن التسجيل على هذه

الصورة اعتبار المشترى مالكا إذ من غير الممكن أن يكون له من الحقوق أكثر مجاهد للبائع له الذى لم تنتقل إليه الملكية سبب عدم تسجيل سنده . (الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٦٥/١/٢١ س١٦ ص٧٣) .

- عــدم نفــاذ البيــع :

مفاد نص المادتين ٢٣٧ ، ١/٢٣٨ من القانون المدنى أن الغش الواقع من المدين وحده فى عقود المعوضات لا يكفى لإبطال تصرفه ، بل يجب إثبات التواطؤ بينه وبين المتصرف له على الإضرار بحقوق الدائن ، لأن الغش من الجانبين هو من الأركان الواجب قيام دعوى عدم نفاذ التصرفات عليها ، وأن يثبت أن الغش موجود وقت صدور التصرف المطعون فيه . وإذا كان الحكم المطعون فيه بعد أن اثبت أن الطاعن اشترى العقار موضوع الدعوى ، وثبت فى عقد البيع الصادر له من المطعون عليه الثانى أن العين المبيعة محملة برهن وأن هذا الرهن سابق فى القيد على تسجيل عقد شراء الطاعن ، واستخلص الحكم من شهادة شاهدى المطعون عليها الأولى فى هذا الخصوص ، ومما شهد به شاهد الطاعن من أنه احتجز جزءا من الثمن لوجود الرهن ، قيام التواطؤ بين المطعون عليه الثانى وبين الطاعن تأسيسا على أن هذا الأخير كان يعلم أن التصرف يؤدى الى اعسار المطعون عليه الثانى ، مع أن الثابت من الحكم أن الطاعن اقبل على الشراء وهو على بينة من الدين ومن الرهن المقيد على العين المبيعة ضمانا لهذا الدين ، والذى يخول للمطعون عليها الأولى تتبع العقار فى أى يد تكون ، ثم رتب الحكم على ذلك قضاءه بعدم نفاذ العقد الصادر من المطعون عليه الثانى للطاعن ، فإنه يكون معيبا للخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال .(الطعن رقم ٤٨٤ لسنة ٣٦ق جلسة ١٩٧١/٤/٢٧ س٢٢ ص٥٦٥) (يراجع فى تفصيل ما سبق المستشار محمد عبد العزيز المرجع السابق والمستشار محمود الخضيرى المرجع السابق والدكتور سليمان مرقص المرجع السابق والسنهورى المرجع السابق) .

أحكام النقض

١. أن الملكية تنتقل بالتسجيل ولو نسب الى المشترى الذى بادر بالتسجيل التدليس أو التواطؤ مع البائع طالما انه تعاقد مع مالك حقيقى لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن البيع الصادر لمورثه الطاعن لم يتم تسجيله أو تسجيل الحكم الصادر بصحته ونفاذه ورتب على ذلك انتقال الملكية الى المطعون ضدها الأولى التى قامت بالبيع للمطعون ضدهما الثانى والثالثة وبادر الأخيران الى تسجيل التصرف الصادر إليهما فانتقلت إليهما ملكية العقار المبيع وكان هذا الذى أقام عليه الحكم قضاءه كافيا لحمله وفيه الرد الضمنى على ما يثيره الطاعن فان النعى عليه بهذا السبب يكون على غير أساس . (الطعن رقم ٣١٠٤ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٤/٢/١٠) .

٢. تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يترتب عليه نقل ملكية المبيع الى المشترى . انتقالها بالتأشير بالحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة أو بتسجيل الحكم النهائى . انسحاب أثر التأشير بمنطوق الحكم على هامش تسجيل الصحيفة الى تاريخ هذا التسجيل . المقصود به . (الطعن رقم ٢١١٧ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٥ لم ينشر بعد) .

٣. أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه إذا بنى القاضى حكمه على واقعة استخلصها من مصدر لا وجود له أو موجود ولكنه مناقض لما أثبته أو غير مناقض ولكن من المستحيل عقلا استخلاص تلك الواقعة منه كان هذا الحكم باطلا ، وان مجرد تسجيل دعوى صحة التعاقد لا شأن له بنقل الملكية العقارية مع البائع الى المشترى إذ لا تنتقل هذه الملكية إلا بإشهار الحكم النهائى الصادر بصحة البيع وذلك إما بتسجيل هذا الحكم أو بالتأشير بمنطوقه فى هامش تسجيل الصحيفة ، وكان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه بفسخ عقد البيع محل النزاع المؤرخ ١٩٨٣/٨/١٩ على ما قرره من أنه " لما كان يبين من عقد البيع المؤرخ ١٩٨٣/٨/١٩ سند الدعوى ان المستأنف عليهما الأول والثانية – الطاعنان – قد باعا للمستأنف – المطعون ضده الأول – قطعة الأرض محل التداعى وقبضا كامل الثمن وقدره ١٩١٢٥ جنيه وكان البين من الأوراق وخاصة تقارير الخبراء والمحضر رقم .... لسنة .... ادارى السلام والمقيد برقم ١٢٩٥ لسنة ١٩٨٤ جنح السلام ما مفاده أن العين محل التداعى مملوكة ..... بعقد بيع مسجل مما يتعذر معه المستأنف غليهما الأول والثانية الوفاء بالتزامهما طبقا لعقد البيع محل التداعى المؤرخ ١٩٨٣/٨/١٩ " لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى الثابت من تقارير الخبراء من المحضر رقم ١٩٨٣/٦٦٧ ادارى السلام المقيد برقم .... لسنة ..... جنح السلام أن المدعو .... وان كان قد اشترى من المالك الأصلى لأرض التداعى المدعو ... مساحة منها قدرها ٢,٢٧٢ بموجب عقد البيع العرفى المؤرخ ١٩٧٢/٧/٤ الذى حكم بصحته ونفاذه فى الدعوى رقم ... سنة ١٩٧٨ شمال القاهرة الابتدائية إلا انه لم يسجل سوى صحيفة هذه الدعوى فإن ملكية الأرض موضوع النزاع لا تكون قد انتقلت إليه ، وإذ استخلص الحكم المطعون فيه من هذه الأوراق وعلى خلاف مدلولها – أن الملكية قد انتقلت الى المشترى الآخر ... بعقد بيع مسجل بما يتعذر معه على الطاعنين الوفاء بالتزامهما بنقل الملكية الى المطعون ضده الأول ورتب على ذلك وحده قضاء بفسخ العقد يكون فلا عن فساد استدلاله قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة الى بحث باقى أسباب الطعن. (الطعن رقم ٤٤٩٧ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٧)

٤. تسجيل صحيفة الدعوى التى رفعها المشترى على البائع بصحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار . أثره . جعل حق هذا المشترى الذى يقرره الحكم المؤشر به فى هامش تسجيل الصحيفة بحجة من تاريخ هذا التسجيل على من ترتبت له حقوق عينين على ذات العقار – تسجيل المتصرف إليه لعقده بعد ذلك لا يحول دون الحكم للمشترى الذى سجل صحيفة دعواه فى تاريخ سابق بصحة عقده . (الطعن رقم ٣٠١٦ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٥) .

٥. مفاد نص المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل الخاص بتنظيم الشهر العقارى أن تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع بإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما بشأن بيع عقار تم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة ونفاذ التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشترى الذى – تقرر بحكم – حجة على من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى وانه يترتب على إقرار المالك البيع الصادر من غيره أن ينقلب العقد صحيحا فى حق المشترى من وقت

صدور البيع ، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن المطعون عليها الحادية عشرة قد سجلت صحيفة دعواها فى ١٩٧٥/٣/١٣ ، وإذ اعتد الحكم بإقرار المطعون عليه الأول - المالك الحقيقى - البيع الصادر لها من الغير فإن عقد البيع يصير صحيحا فى حقها من تاريخ حصوله فى ١٩٧٤/٩/١ ، ولا من أثر لتسجيل صحيفة الطاعنين قبل تاريخ الإقرار على حق المطعون عليها المذكورة التى حفظته من تاريخ تسجيل صحيفة دعواها السابق على تاريخ تسجيل صحيفتهم لأنه لا ينتقل ملكية الأرض محل النزاع إليهم ولا يحول دون أن يحكم لها بصحة ونفذا عقدها العرفى المؤرخ ١٩٧٤/٩/١ حتى إذا ما تأشر بهذا الحكم وفق القانون يكون حجة على الطاعنين ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد أيد الحكم الابتدائي فى القضاء للمطعون عليها بطلبها بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لها فإنه يضحى متفقا وصحيح القانون ويكون النعى عليه بهذا الصدد على غير أساس . (الطعن رقم ٢٤٢٩ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٢/٢/٢٩)
.

٦. تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد الناقل للملكية . ماهيته . القضاء بشطب تسجيل المشترى لعقده قبل التأشير على هامش صحيفة الدعوى المرفوعة بصحة تعاقد آخر صادر عن ذات الأطيان المبيعة والمسجلة فى تاريخ اسبق على تاريخ التسجيل المحكوم بشطبه قضاء سابق لأوانه . على ذلك . (الطعن رقم ٢٠٥٦ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٢/٢/١٧ لم ينشر بعد) .
٧. تسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ البيع - لا يكون حجة على من ترتبت لهم بعده حقوق ذات المبيع إلا إذا تم التأشير بالحكم الصادر فى الدعوى على هامش ذلك التسجيل خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائيا - فوات هذا الميعاد دون حصول التأشير - أثره الغير سيئ النية فى معنى المادة ١٧ من قانون تنظيم الشهر العقارى . (الطعن رقم ٤٣٣ لسنة ٥٧ق جلسة ١٤٩٩٢/١/١٥) .
٨. العبرة فى المفاضلة بأسبقية التسجيل هى أن يكون المتصرف واحدا وأن أثر تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا ينصرف إلا الى التصرف الذى طلب الحكم بصحته فيها وكان الثابت فى الأوراق أن الطاعن اشترى أطيان النزاع بعقد غير مسجل من المطعون عليه الأول الذى اشتراها بدوره بعقد مسجل من المطعون عليهم من الثانية حتى الأخير ، ثم أقام الدعوى بصحة ونفذا عقد البيع الصادر له من البائع له فحسب وسجل صحيفتها ، ثم عاد من بعد وأضاف الى طلبه هذا طلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر للبائع له من المطعون عليهم من الثانية حتى الأخير دون أن يسجل صحيفة التعديل بينما سجل المشترى من المذكورين عقدى شرائه منهم ، ومن ثم فلا يجوز تطبيق مبدأ الأسبقية فى التسجيل بين صحيفة دعوى الطاعن وعقدى البيع المسجلين لاختلاف المتصرف فى البيعين ، وإنما تكون المفاضلة بين طلبات الطاعن المعدلة وبين عقدى البيع المسجلين لاتحاد المتصرف فيهما جميعا وهم البائعون الأصليين ، وإذا لم يسجل الطاعن صحيفة التعديل حال ان المشترى الآخر قد سجل عقديه ، فانه يفضل عليه ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد التزم صحيح القانون ويكون النعى عليه بهذا السبب على غير أساس . (الطعن رقم ٣٢٦٧ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩١/٤/٢٨) .
٩. التأشير منطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل صحيفة الدعوى . أثره . جعل حق المشترى المحكوم له حجة على من ترتبت له حقوق عينية على ذات العقار المبيع . تحقق ذات الأثر بشهر الحكم كله . علة ذلك . (الطعن رقم ٣١٠٦ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٥) .

١٠. مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد . ليس من شأنه نقل الملكية العقارية من البائع الى المشترى . عدم انتقالها إلا بشهر الحكم النهائى الصادر بصحة البيع أو التأشير بمنطوقه فى هامش تسجيل الصحيفة وثبوت الملكية للمشترى من وقت إشهار ذلك الحكم وليس من تاريخ تسجيل الصحيفة . (الطعن رقم ٢٤٧١ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٢/١٨) .

١١. إن تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يؤدى الى نقل ملكية العقار من البائع الى المشترى ، إذ لا تنتقل هذه الملكية إلا بإشهار الحكم النهائى الصادر بصحة البيع وذلك إما بتسجيل هذا الحكم او التأشير بمنطوقه على هامش تسجيل الصحيفة ويكون ثبوت الملكية للمشترى من وقت إشهار ذلك الحكم وليس من تاريخ تسجيل الصحيفة ، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن يمتلك حصة مقدارها خمسة وربع قيراط من ٢٤ مشاعا فى ارض النزاع بالميراث عن والده ، وانه اشترى حصة شائعة أخرى مقدارها ١٣ ونصف قيراط من ٢٤ بموجب عقدى بيع قضى فى

الدعويين ٦١٦ لسنة ١٩٧٧ ، ٣٣٠٢ لسنة ١٩٧٨ مدنى المنيا الابتدائية بصحتهما ونفاذهما ولم يقم بتسجيل الحكمين أو يؤشر بهما طبقا للمادتين ١٨ ، ١٧ من قانون الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ فلم تنتقل إليه ملكية هذه الحصة ومن ثم فى يعد مالكا لثلاثة أرباع الأرض المشاعة ولا يقيد من حكم المادة ٢/٨٢٩ من القانون المدنى ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعى يكون على غير أساس ويتعين رفض الطعن . (الطعن رقم ٣٠٥٦ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩١/٤/٣٠) .

١٢. إن القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن تنظيم الشهر العقارى المعدل بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٧٦ بعد أن تبين فى المادة الخامسة عشر منه الدعاوى التى يجب تسجيلها – ومن بينها دعاوى صحة التعاقد – نص فى مادته السابعة عشر على انه " يترتب على تسجيل صحف هذه الدعاوى أن حق المدعى إذا تقرر بحكم يؤشر به طبقا للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ... ولا يسرى ذلك على الأحكام التى يتم التأشير بها بعد مضى خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائيا أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطول ، ومفاد ذلك انه يشترط لكى يحفظ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لرافعها حقوقه من تاريخ حصول ذلك التسجيل أن يحكم له بطلباته وان يتم تسجيل هذا الحكم أو يؤشر به على هامش تسجيل تلك الصحيفة فى غضون خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائيا أو من تاريخ العمل بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٧٦ فى أول مايو سنة ١٩٧٦ أيهما أطول ، وما لم يحصل هذا التأشير أو ذلك التسجيل فى غضون ذلك الميعاد لا يكون للحكم بصحة التعاقد أية حجية قبل من تولدت لهم حقوق عينية على العقار بعد تسجيل الصحيفة ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بمحو تسجيل عقد الطاعنة على مجرد أن المدعين سجلوا صحيفة دعواهم وعجزوا عن تسجيل الحكم الصادر فيها أو التأشير به هامش تسجيل صحيفتها لقيام الشهر العقارى بتسجيل ذلك العقد ، وهو ما لا يبرر محو تسجيله قبل حصول ذلك التأشير أو التسجيل فى الميعاد المشار إليه ، فإنه يكون قد أخطأ فى القانون بما يستوجب نقضه . (الطعن رقم ١٩٦٨ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩٠/٦/٢٦) .

١٣. لا يكفى لنقل ملكية العقار – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ، ما لم يصدر حكم بذلك يتم تسجيله أو يؤشر بمطوقه وفقا للمادتين ١٥ ، ١٧ من قانون الشهر العقارى إذا فى هذه الحالة فقط يحتج بالحكم من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بعدم نفاذ عقد بيع الطاعن المؤرخ ١٩٧٧/٢/١ فى مواجهة المطعون ضدها الأولى المشترية لذات العقار مستندا فى ذلك الى مجرد أنها اسبق فيه تسجيلا لصحيفة دعواها ، ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه قد خالف القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث الوجه الآخر لهذا السبب . (الطعن رقم ١٨٣٣ لسنة ٥٦ جلسة ١٩٩١/٦/١٣ لم ينشر بعد) .

١٤. تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة . أثره . اعتبار حق المشترى حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى (الطعن رقم ١٤٥١ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٨/٣/١٦) .

١٥. انسحاب اثر الحكم الى تاريخ تسجيل دعوى صحة التعاقد . مجرد تسجيل الصحيفة لا يترتب عليه انتقال الملكية . (الطعن رقم ٩٠٧ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٥/٦/٦) .

١٦. تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد . المقصود بها . أثره . انتقال الملكية لا يتم إلا بعد الحكم والتأشير . (الطعن رقم ٧٦ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٥/٤/١٦) .

١٧. الحكم فى دعوى صحة التعاقد دون تسجيله أو التأشير به غير مانع من الحكم بصحة التعاقد لمشتر آخر لذات العين من نفس البائع . (الطعن رقم ٧٦ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٥/٤/١٦) .

١٨. تسجيل صحيفة الدعوى بإثبات صحة التعاقد بشان بيع عقار تم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة – أثره – حجية حق المشترى على من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل الصحيفة – تعدد المشترون المفاضلة بأسبقية التسجيل – أساس المفاضلة اتحاد العقار فى كل من التصرف وإشهار التصرف . (الطعن ١١٨٦ لسنة ٥٧ جلسة ١٩٨٩/١١/٢٣ لم ينشر بعد) .

١٩. التسجيل . ماهيته . تقديم طلب الشهر الى مأمورية الشهر العقارى وختمه بخاتم الصلاحية للشهر . إجراء تمهيدى لا يعنى التسجيل . م ٢٠ ق ١١٤ سنة ٤٦ (مثال فى شفعة) . (الطعن رقم ١٦٥٣ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/٦/٢) .

٢٠. تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد على مقتضى نص المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص

بتنظيم الشهر العقارى المعدل والتأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة يترتب عليه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن حق المشترى إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون يكون حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . (نقض الطعن ٣٤٥ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٣/١/٢٦ س٣٤ ص٣٠٨) .

٢١. التأشير بمنطوق الحكم الصادر فى دعوى صحة التعاقد أو تسجيله كاملا ارتداد أثره الى تاريخ صحيفة الدعوى . مؤدى ذلك . حق المشترى فى الاحتجاج قبل كل من ترتب له حق عينى على العقار المبيع منذ تسجيل الصحيفة . المادتان ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ . (الطعن رقم ١٣٠١ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٨/٥/٢٩) .

٢٢. الأصل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التسجيل لا يترتب عليه أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذى من شأنه إنشاء حق الملكية أو أي حق عينى آخر على عقار او نقله ، وان هذا الأثر لا ينسحب الى الماضى ، ولا يحتج على ذلك بان القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقارى أجاز بالمادتين ١٥، ١٧ منه تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش تسجيل صحائفها انسحاب اثر هذا التأشير الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، لأن تقرير هذا الأثر ورد على سبيل الاستثناء حماية لأصحاب تلك الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى وهو استثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه . (نقض ١٩٨١/١٢/٢٠ طعن ٣٦٩ س ٤٨ق ص٢٣٤١ مج فنى مدنى) .

٢٣. الملكية لا تنتقل الى المشترى إلا بتسجيل عقد البيع - كما أن الأصل - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التسجيل لا يترتب عليه أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذى من شأنه إنشاء حق الملكية أو أي حق عيني آخر على عقار ونقله وان هذا الأثر لا ينسحب الى الماضى ، ولا يحتج على ذلك بأن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٦٤ الخاص بالشهر العقارى أجاز بالمادتين ١٥ ، ١٧ منه تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها هامش تسجيل صحائفها انسحاب أثر هذا التأشير الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، لأن هذا الأثر ورد على سبيل الاستثناء حماية لأصحاب تلك الدعاوى قبل من يترتب لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى ، وهذا الاستثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه . (نقض الطعن رقم ٨٩٠ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٨/٦/٢٧) .

٢٤. لما كانت المطعون عليها الثانية لم تختصم البائع للبائع لها ليقضى عليه بصحة العقد الصادر منه ، إذا اكتفت باختصام البائع لها ، وهو لم تنتقل إليه . الملكية بعد وأنه غير مؤشر عليها بصدور حكم فى تلك الدعوى ، على خلاف ما ورد بالشهادة المقدمة من المطعون عليها الثانية والتى تفيد التأشير بالحكم الصادر لها على تسجيل صحيفة دعواها لما كان ذلك وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه لا يقبل فيما يتعلق بإثبات اصل الملكية أو الحق العينى إلا المحررات التى سبق شهرها فإذا توصل المشترى الى تسجيل عقده او تسجيل الحكم الصادر بصحته ونفاذه رغما من أن سند البائع لم يكن قد تم شهره فإنه لا يكون من شأن التسجيل على هذه الصورة ، اعتبار المشترى مالكا إذ من غير الممكن أن يكون له من حقوق اكثر مما هو للبائع له الذى لم تنتقل إليه الملكية بسبب عدم تسجيل سنده . (نقض الطعن رقم ٣١٧ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٠/١١/١٨).

٢٥. لا يكفى لنقل الملكية تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ما لم يصدر حكم بذلك ويؤشر به وفقا للمادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ إذ فى هذه الحالة فقط يحتج بالحكم من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . (نقض الطعن رقم ٨٥٠ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٦/٢٨) .

٢٦. بين القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى فى المادة الخامسة عشر منه الدعاوى التى يجب تسجيلها ومن بينها دعاوى صحة التعاقد ، ونص فى مادته السابعة عشر على انه يترتب به طبق القانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ التسجيل ، صحيفة الدعوى وبذلك رتب المشرع تقرير هذه الآثار على تسجيل الصحيفة ، وإذ كان الثابت من الأوراق أن صحيفة دعوى صحة التعاقد التى رفعها المطعون ضده الأول على مورث الطاعن والمطعون ضدهما الثانى والثالث ، لم تسجل بعد وان ما ورد بها من تأشيرات بشأن قيدها وتاريخ تقديمها وختمها بخاتم الصلاحية للشهر العقارى عملا بالمواد ٢٠ وما بعدها من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وليس فى الأوراق ما يفيد تقديم الصحيفة الى مكتب الشهر العقارى لاتخاذ إجراءات التسجيل التى تبدأ بتقديم المحرر المختوم بخاتم (صالح للشهر) بعد توقيعه الى مكتب الشهر العقارى المختص حيث يثبت فى دفتر الشهر بأرقام متتابعة

وفقا لتواريخ وساعات تقديم المحررات إليه هو ، ويؤشر عليه أى على المحرر بما يفيد شهره وفق أحكام المادتين ٢٩ ، ٣٢ من القانون المذكور . وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واعتبر أن بيانات القيد فى دفتر مشروعات المحررات بمأمورية الشهر العقارى التى تفيد تقديم مشروع صحيفة الدعوى لها فى ٨ مارس ١٩٦٦ هى بيانات التسجيل الذى سترتد الى تاريخه حجية حق من رفع الدعوى قبل من ترتبت لهم على العقار حقوق عينية مع أنها بيانات عن إجراءات تمهيدية لا تعد من قبيل الشهر على نحو ما سلف بيانه ورتب على ذلك إهدار التسجيل الحاصل للطاعن فى ١٩ من مارس المذكور وقضى بصحة عقد بيع صدر من البائع عن مساحة من الأرض خرجت من ملكه وبات نقل ملكيتها بموجبه الى المشترى مستحيلا فإنه يكون قد أخطأ فى القانون . (نقض الطعن رقم ٦٨٠ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٧/٦/١٥) .

٢٧. تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التى يرفعها المشترى على البائع – على ما قضت به المادة السابعة عشرة من القانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى – يحدث أثره بالنسبة لجميع من ترتبت لهم على العقار المبيع حقوق عينية بعد تسجيل تلك الصحيفة ، وإذا كان هذا الأثر لا يزول بدخول النائب القانونى عن المشترى فى الدعوى للحكم له بالطلبات التى تضمنتها الصحيفة المسجلة وكان يبين من الحكم الابتدائي الذى أيده الحكم المطعون فيه وأحال إليه فى أسبابه ، أن محكمة الموضوع قد حصلت بأدلة سائغة ومما له أصله الثابت فى الأوراق أن الطلبات الواردة بصحيفة تصحيح شكل الدعوى هى ذات الطلبات الواردة بصحيفة افتتاحها المسجلة ، والتى طلبت فيها المطعون عليها الأولى الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لوليدها ، وان ما طرأ على الدعوى من تعديل ينحصر فى دخول المطعون عليه الثانى فيها كولى شرعى على ولديه المشترين طالبا الحكم بصحة ونفاذ العقد المذكور ، وهى ذات الطلبات المبينة بصحيفة الدعوى الأصلية ، فإن الحكم المطعون فيه اذ قضى بأفضلية هذا العقد لتسجيل صحيفة الدعوى المرفوعة عنه قبل الحكم الصادر بصحة عقد الطاعنة . لا يكون قد خالف القانون . (نقض الطعن رقم ٣٣ لسنة ٣٩ق جلسة ١٩٧٤/١١/٢١) .

٢٨. مفاد نص المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن الشهر العقارى أن تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع لإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشترى حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، وبذلك يكون المشرع قد رسم للمدعى فى دعوى صحة التعاقد طريقا يمكنه من بالحكم الذى يصدر لصالحه ضد كل من آل إليه الحق من البائع المدعى عليه ، وإعلام الغير بالأخطار التى يتعرضون لها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى ، وإذا كان هذا الإعلام يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم وحده فانه من باب أولى يتحقق بشهر الحكم كاملا إذ أن هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهامشى ويزيد عليه ، ومتى تقرر ذلك فان أثر تسجيل الحكم من حيث الاحتجاج على من ترتب لهم حقوق عينية على العقار ، يرتد الى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ، يستوى فى ذلك أن تكون هذه الحقوق قد تقررت بتصرف رضائى صادر من البائع له أو نتيجة إجراءات تنفيذ عقارى اتخذت ضد هذا البائع ، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر حين قضى ببطلان إجراءات نزع الملكية لتسجيل المطعون ضده الأول بتاريخ ١٩٦٨/٣/٧ صحيفة دعوى صحة التعاقد الصادر له من مدين الطاعنة ثم تسجيله الحكم الصادر فيها بتاريخ ١٩٧١/٣/٢٠ ، فارتد أثر التسجيل الى تاريخ تسجيل الصحيفة . بينما تنبيه نزع الملكية مسجل بتاريخ ١٩٦٩/٢/٣٠ فإن النعى بهذا الوجه يكون على غير أساس . (نقض الطعن رقم ٦٦٨ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٧/٣/١٦) .

٢٩. إذ كان الثابت أن المدعية قد عدلت طلب صحة التعاقد الذى ضمنته صحيفتها المسجلة الى طلب فسخ العقد ورد الثمن مع التعويض ، إلا أنها عادت الى طلباتها الأصلية الواردة بتلك الصحيفة ، وصدر الحكم فى الدعوى محمولا عليها ، وبذات الطلبات التى تضمنتها ، واتخذ الحكم من كون الصحيفة أسبق تسجيلا من عقد شراء الطاعنين قواما لقضائه ، وإذ صدر ذلك الحكم فى مواجهة الطاعنين نهائيا ، وارتبطت أسبابه ارتباطا وثيقا بمنطوقه بحيث لا تقوم له قائمة إلا بها ، فانه ينهض حجة عليهما بما شملته تلك الأسباب ، وإذ رتب الحكم المطعون فيه على ذلك قضاءه برفض دعوى الطاعنين - يثبت ملكيتهما لذات العين المبيعة - فإن النعى عليه يكون على غير أساس . (نقض الطعن رقم ٢٥٧ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٢/٢/١٩) .

٣٠. الأصل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن التسجيل لا يترتب عليه أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد ، أو

الحكم الذى من شأنه إنشاء حق الملكية أو أي حق عينى آخر على عقار أو نقله ، وان هذا الأثر ولا ينسحب الى الماضى ، ولا يحتج على ذلك بأن القانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقارى أجاز بالمادتين ١٥ ، ١٧ منه تسجيل صحيفة دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ، ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش تسجيل صحائفها انساب اثر هذا التأشير الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، لأن تقرير هذا الأثر ورد على سبيل الاستثناء حماية لأصحاب تلك الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى ، وهو استثناء لا يصح التوسع فيه او القياس عليه . (نقض الطعن رقم ١٤ لسنة ٣٨ق جلسة ١٩٧٣/٢/٢٤) .

٣١. نصت المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية ورتبت على عدم الشهر ألا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تزول ولا تتغير لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة للغير ، مما مفاده إن الملكية لا تنتقل من البائع الى المشترى إلا بالتسجيل ، فإذا لم يسجل المشترى عقد شرائه وتصرف البائع الى شخص آخر سجل عقده خلصت له الملكية بمجرد التسجيل . وإذ جاء نص المادة التاسعة المشار إليه أسوة بنص المادة الأولى من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ المقابل له . خلوا مما يجيز إبطال الشهر إذا شابه تدليس أو تواطؤ فإن الملكية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تنتقل بالتسجيل ولو نسب الى المشترى الذى بادر بالتسجيل التدليس أو التواطؤ مع البائع طالما انه قد تعاقد مع مالك حقيقى لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله . (نقض الطعن رقم ٥٩ لسنة ٣٦ق جلسة ١٩٧٠/٤/٧) .

٣٢. لا مجال لأعمال الأسبقية فى تسجيل صحيفتى دعوى صحة التعاقد إذا كان أحد العقدين صوريا صورية مطلقة ، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى أن عقد الطاعن صورى صورية مطلقة ، فانه لا يكون ثمة محل للمفاضلة بينه وبين عقد المتداخلين استنادا الى أسبقية تسجيل صحيفة دعوى صحة عقد الطاعن . (نقض الطعن رقم ١٥٢ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/٥/٢١) .

٣٣. العبرة فى المفاضلة بأسبقية التسجيل هى أن يكون المتصرف واحدا . فإذا كان الثابت فى الأوراق المطعون عليه الأول اشترى قطعة ارض محل النزاع بعقد غير مسجل من شخص كان قد اشتراها بدوره من آخرين بعقد غير مسجل ، ثم أقام المطعون عليه الأول الدعوى بصحة ونفاذ البيع الصادر له من بائعه وسجل صحيفتها دون أن يطلب الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر له من بائعه وسجل صحيفتها دون أن يطلب الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر لبائعه من البائعين الأصليين ، فلما تبين له أن البائعين قد باعا جزءا من هذه الأرض ، عدل طلباته بأن أضاف إليها طلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لبائعه دون أن يسجل صحيفة التعديل ، بينما سجل الطاعنان - المشتريان الآخران - عقد البيع الصادر لهما من البائعين الأصليين ، ومن ثم فانه لا يجوز تطبيق مبدأ الأسبقية فى التسجيل بين صحيفة دعوى المطعون عليه الأول وعقد الطاعنين لاختلاف المتصرف فى البيعين ، وإنما تكون المفاضلة بين طلبات المطعون عليه الأول التى طلب فيها الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر لبائعه ، وبين عقد الطاعنين لاتحاد المتصرف فى هذه الحالة وهما البائعان الأصليان ، وإذ لم يسجل المطعون عليه الأول صحيفة التعديل فى حين ان الطاعنين قد سجلا عقدهما فانهما يفضلان عليه (نقض الطعن رقم ٥٧١ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٧٠/٦/٢٥) .

٣٣. أن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ، يقضى بأن ملكية العقار لا تنتقل من البائع الى المشترى الا بتسجيل عقد البيع او بتسجيل الحكم النهائى بإثبات التعاقد أو بالتأشير بذلك الحكم عل هامش تسجيل صحيفة الدعوى إذا كانت قد سجلت ، وتسجيل الصحيفة يحفظ لرافع الدعوى حقوقه من تاريخ حصوله ، بحيث انه متى حكم له بطلباته فإن الحق الذى قرره الحكم ينسحب الى يوم تسجيل الصحيفة إذا كان قد تأشر بهذا الحكم طبقا للقانون دون أن يتأثر بما يصدر من البائع أو ما صدر من مورثه من تصرفات أشهرت بعد هذا التاريخ ، ومفاد ذلك انه لا يكفى لاعتبار العقد مسجلا تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد وما لم يحصل هذا التأشير لا يكون للحكم بصحة التعاقد أية حجية بالنسبة لتسجيل العقد . (نقض الطعن رقم ١٩ لسنة ٣٦ق جلسة ١٩٧٠/٤/٢٣) .

٣٤. مفاد نص المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى أن تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع بإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على ببيع عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشترى حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . فإذا كان المطعون ضدهما قد سجلا صحيفة دعواهما

(بصحة التعاقد) قبل أن يسجل الطاعن (مشتر ثان) عقده الصادر إليه من ذات البائع فانهما لا يحاجان بهذا التسجيل ولا تنتقل به الملكية الى الطاعن بالنسبة إليهما وعلى ذلك فلا يحول هذا التسجيل دون أن يحكم لهما بصحة ونفذا عقدهما العرفى حتى إذا اشر بهذا الحكم وفق القانون يكون حجة على الطاعن . (نقض الطعن رقم ٢٠٦ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٧/١٠/١٩) .

٣٥. مفاد نص المادة ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى أن تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع لإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ، ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشترى حجة على كل من ترتبت له حقوق عينة على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . (نقض الطعن رقم ٣٦٥ لسنة ٣٦ق جلسة ١٩٧١/٥/٢٧) .

٣٦. لا يترتب على التسجيل أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذى من شأنه إنشاء حق الملكية أو أي حق عينة آخر على عقار أو نقله . وان القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقارى إذ أجاز بنص الفقرة الثانية من المادة ١٥ تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها طبق القانون ، انسحاب أثر الحكم الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى (م ١٧) إنما قصد حماية أصحاب هذه الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحائفها ولم تقصد أن يرتب على مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد انتقال الملكية قبل التأشير بالحكم الذى يقرر حق المدعى فيها . (نقض الطعن رقم ٥٢٧ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٩/١/٩) .

٣٧. المعول عليه فى نقل الملكية ليس بالأسبقية فى تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ، وإنما هو بتسجيل الحكم أو العقد . (نقض الطعن رقم ٥٧ لسنة ٣٢ق جلسة ١٩٦٦/١١/١) .

٣٨. اعتبار تسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ البيع حجة على من ترتبت لهم بعده حقوق على ذات البيع – توقفه على صدور الحكم فعلا بصحة التعاقد والتأشير بمنطوقه على هامش ذلك التسجيل . (الطعن رقم ٢٤٧١ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٢/١٨) .

٣٩. حق ملكية العقار لا ينتقل فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة الى الغير إلا بالتسجيل ، فلا تنتقل الملكية لمشتر لم يسجل عقد البيع الصادر إليه ، ومن ثم لا يكون لهذا المشترى ان ينقل الملكية لمن اشترى منه لأنها لا تؤول إليه هو إلا بتسجيل عقده . ولذلك فقد أورد المشرع بالمادة ٢٣ من قانون الشهر العقارى نصا يقضى بأنه لا يقبل فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العينى إلا المحررات التى سبق شهرها . فإذا توصل المشترى الى تسجيل عقده او تسجيل الحكم الصادر بصحته ونفاذه رغما من أن سند البائع له لم يكن قد شهر فانه لا يكون ان يكون له من الحقوق اكثر مما هو للبائع له الذى لم تنتقل إليه الملكية بسبب عدم تسجيل سنده . (نقض الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٦٥/١/٢١) .

٤٠. مؤدى نص المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ سنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى ، أن التسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع بإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ، ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة ، من شأنه أن يجعل حق المشترى حجة على من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . ولما كان الطاعن قد سجل صحيفة دعواه قبل تسجيل عقد المشترين الآخرين الصادر من ذات البائع عن جزء من نفس العقار المبيع له، فان الطاعن لا يحاج بهذا التسجيل اللاحق لتاريخ تسجيل الصحيفة ، وبالتالى فلا يحول هذا التسجيل دون أن يحكم له بصحة ونفاذ عقده حتى إذا أشر بهذا الحكم وفق القانون ، يكون حجة على المشترين الآخرين . (نقض الطعن رقم ٥٨ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧١/١٢/٢٣) .

٤١. التأشير بمنطوق الحكم الصادر فى دعوى صحة التعاقد أو تسجيله كاملا . ارتداد أثره من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . مؤدى ذلك . حق المشترى فى الاحتجاج قبل من ترتب له حق عينى على العقار المبيع منذ تسجيل الصحيفة . (الطعن رقم ١٧٧٠ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٢/١٢/١٣) .

٤٢. متى انتقلت الملكية من البائع الى ورثة المشترى من تاريخ الحكم الصادر لصالحهم بصحة ونفاذ عقد البيع فان هذه الملكية لا تسقط أبدا عن المالك ، كما أن دعوى الاستحقاق التى تحميها لا يرد عليها التقادم المسقط وللمالك أن يرفعها ضد أي شخص لاسترداد ملكيته مهما طال عهد انقطاع صلته بهذا المالك وينبنى على ذلك انه إذا طالب المشترى – الذى انتقلت إليه ملكية المبيع – البائع باسترداد المبيع . فلا يجوز دفع هذه الدعوى بالتقادم لمضى اكثر من خمسة عشر سنة دون المطالبة بالملكية . (نقض الطعن رقم ٢٨ لسنة ٢٨ق جلسة ١٩٦٣/٣/٢٨) .

٤٣. انسحاب اثر التأشير بالحكم النهائى الصادر فى دعوى صحة التعاقد الى تاريخ تسجيل صحيفتها . شرطه . أن يتم التأشير خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورة الحكم نهائيا او العمل بالفقرة الثانية من المادة ١٧ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المستحدثة بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٧٦ . عدم التأشير بالحكم فى ذلك الميعاد . مؤداه . زوال أثر تسجيل الحكم ليس له ميعاد محدد لإجرائه . (الطعن رقم ١٦٧٦ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١٠/٢٨ لم ينشر بعد) .

٤٤. مؤدى نصوص المواد ١٥ ، ١٦ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى أن المشرع قد رسم للمدعى فى دعوى صحة التعاقد طريقا يمكنه من التمسك بالحكم الذى يصدر لصالحه ضد كل من آل إليه الحق من البائع المدعى عليه وإعلام الغير بالأخطار التى يتعرضون لها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى وإذا كان هذا الإعلام يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم وحده ، فإنه من باب أولى يتحقق بشهر الحكم كاملا إذ أن هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهامشى ويزيد عليه . ومتى تقرر ذلك فإن أثر تسجيل الحكم من حيث الاحتجاج على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار يرتد الى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد . (نقض الطعن رقم ٥١٥ لسنة ٣٤ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٩/١/٣٠) .

٤٥. تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التى يرفعها المشترى على البائع - على ما قضت بها المادة ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ - يحدث اثره بالنسبة لجميع من ترتبت لهم على العقار المبيعة حقوق عينية بعد تسجيل تلك الصحيفة ، سواء كانوا خصوما فى تلك الدعوى التى سجلت صحيفتها او ظلوا بعيدين عنها (نقض الطعن رقم ٢٠٦ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٧/١٠/١٩) .

إنتقال الملكية عن طريق السجل العينى

نظام السجل العينى

صدر القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ فى ٢٤ مارس سنة ١٩٦٤ بعد محاولات استمرت ثلاثة أرباع قرن من الزمان حيث بدأت هذه المحاولات سنة ١٨٩٠ عندما آثار المستشار القضائى فى ذلك الوقت بضرورة إصلاح نظام الشهر وإدخال نظام السجل العينة فى مصر وأدى ذلك إلى وضع أول مشروع للسجل العينى سنة ١٩٠٢ .

وبعد مضى أكثر من عشر سنوات على صدور قانون السجل العينى صدرت لائحته التنفيذية بقرار وزير العدل رقم ٨٢٥ فى ٢٢ يونية سنة ١٩٧٥ بعد مضى أكثر من عشر سنوات على صدور قانون السجل العيني رغم إعدادها فى تاريخ معاصر لهذا القانون .

أولا : المحررات واجبة القيد فى السجل

ينصب القيد فى نظام السجل العينى على الحقوق وليس على التصرفات المتضمنة لهذه الحقوق وفى هذا يختلف نظام السجل العينى عن نظام الشهر الشخصى الذى ينصب الشهر فيه على التصرفات ذاتها بإدراج بياناتها فى دفتر الشهر وإعطاء المحررات المدون بها هذه التصرفات أرقام شهر متتابعة ثم حفظ أصول هذه المحررات إذا كانت محررات عرفية مصدقا على التوقيعات فيها أو حفظ الصور الأولى منها المحررة على ورق العقود الأزرق إذا كانت محررات موثقة .

وقد جاءت نصوص قانون السجل العينى المصرى دالة على أن القيد فى السجل العينى يرد على التصرفات المنشئة والمقررة للحقوق العينية الأصلية أو العينية الأصلية أو التبعية على النحو التالى :

١. التصرفات والأحكام المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية .

تنص المادة ٢٦ من قانون السجل العينى على أنه " جميع التصرفات التى من إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشئ من ذلك يجب قيدها فى السجل العينى ويدخل فى ذلك الوقف والوصية ..

ويترتب على عدم القيد أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم .

ولا يكون للتصرفات غير المقيدة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن .

وهذا النص هو بذاته نص المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقارى بعد إحلال كلمة "القيد" محل كلمة "التسجيل" ولم تجد المذكرة الشارحة لقانون السجل العينى فى تعليقها على هذه المادة ما يبرر تردد ما ورد بالمذكرة الإيضاحية

لقانون تنظيم الشهر العقارى تعليقا على المادة التاسعة من هذا القانون اكتفت بالقول بأن " المادة ٢٦ مأخوذة عن أحكام المادة ٩ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن تنظيم الشهر العقارى " .

٢. تنص المادة ٢٧ من قانون السجل العينى على أنه " يجب كذلك قيد جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تكون حجة لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم .

ويسرى هذا الحكم على القسمة ولو كان محلها أموالا موروثة .

هذه المادة نقلها المشرع عن المادة العاشرة من قانون تنظيم الشهر العقارى بيد أنه أضاف إليها حكما جديدا بعدم سريان الحقوق العينية العقارية الأصلية الناشئة عن تصرفات مقررة أو كاشفة لهذه الحقوق إلا القيد فى السجل العينى .

وبهذا الحكم الجديد يكون المشرع قد قضى على التفرقة التحكمية القائمة فى قانون تنظيم الشهر العقارى بين التصرفات المنشئة أو الناقلة أو المغيرة أو المزيلة للحقوق العينية العقارية الأصلية والتصرفات المقررة أو الكاشفة لهذه الحقوق من حيث الآثار المترتبة على الشهر ..

وتنص المادة ٩٢ من قانون السجل العينى على أنه " يجب قيد جميع التصرفات المنشئة أو المقررة أو الناقلة أو التى من شأنهما زوال أى حق من الحقوق العينية العقارية التبعية وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك والإقرارات بالتنازل عن مرتبة قيدها ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تكون حجة لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم .

خصائص نظام السجل العينى

يتمتع نظام السجل العينى بخصائص ذاتية مميزة عن نظام الشهر الشخصى تجعله أقرب إلى تحقيق الهدف من نظام الشهر فهو يتخذ من العقار أو الوحدة العقارية أساسا للقيد فى الصحائف العينية وهذا هو مبدأ التخصيص وأنه يعطى للقيد قوة ثبوت مطلقة كما يتميز بأن القيد لا يتم إلا بعد مراجعة دقيقة وهذا هو مبدأ الشرعية وأن الحقوق العينية لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول إلا بالقيد وهذا هو مبدأ القيد المطلق ويتميز أخيرا بعدم سريان التقادم فى مواجهة صاحب الحق المقيد وهذا هو مبدأ حظر التقادم ونتناول هذه المبادئ على التوالى . (رسالة السجل العينى فى التشريع المصرى - المرجع السابق - ص٤١ وما بعدها) .

١) مبــدأ التخصيص :

يتميز نظام السجل العينى بأن أساس القيد ومحور ارتكازه هو العقار أو الوحدة العقارية إذ لكل وحدة عقارية صحيفة عينية تقيد فيها جميع التصرفات الواردة على العقار ومن مجموع هذه الصحائف يتكون السجل العينى .

٢) قوة الثبوت المطلقة :

من المبادئ الأساسية التى يتميز بها نظام السجل العينى مبدأ قوة الثبوت المطلقة وهى قرينة قانونية قاطعة لا تقبل إثبات العكس وتهدف إلى تأمين المعاملات العقارية .

ومقتضى هذه القرينة أن كل ما هو مقيد فى السجل العينى هو الحقيقة التى لا مطعن عليها حيث تنتقل الملكية والحقوق العينية بالقيد إلى المتصرف إليه خالصة من كل شائبة فالسجل العينى لا يمكن أن يحقق الغرض المقصود منه إلا إذا كانت القيود الواردة به محل ثقة الجميع .

٣) مبــدأ الشـرعيــة :

نظرا لأهمية وخطورة مبدأ قوة الثبوت المطلقة الذى يترتب عليه أن يكون الحق العينى المقيد فى السجل بعيدا عن كل طعن بعيدا عن كل شك بشكل للقيود التى تتم فى السجل العينى الثقة العامة فقد اقتضى القول بمبدأ الشرعية ومقتضاه وجوب التحقيق والرقابة والمراجعة الدقيقة السابقة على إجراء القيد فى السجل العينى حتى لا يقيد حق عينى إلا بعد تنقيته من كل شائبة

ويتسع نطاق مبدأ الشرعية ليشمل كل ما من شأنه تجنب قيد الحقوق التى لا تستند إلى أى أساس قانونى سليم حيث يجب أن يشمل الفحص الدقيق والرقابة الجدية السابقة على القيد والتحقق من توفر كافة الشروط الموضوعية والشكلية الواجب توافرها لإجراء القيد والتحقق من شخصية المتعاقدين وأهليتهم للتصرف وخلو إرادتهم من عيوب الرضا ومن أنهم ممثلين قانونا ومن أن المتصرف مقيد فى السجل العينى كمالك أو صاحب الحق العينى موضوع التصرف ومن أن الحق موضوع التصرف مما يجوز التعامل فيه قانونا وقيده فى السجل العينى ومن أن الشروط التى يتطلبها القانون لإنشاء الحق العينى أو نقله أو تعديله أو زواله متوافرة تماما ...

٤) مبــدأ القيــد المطلــق :

لكى توجد الحقوق العينية العقارية فى ظل نظام السجل العينى بالنسبة للكافة يجب أن تقيد جميع الوقائع أو الاتفاقات أو التصرفات التى من شأنها إنشاء أو نقل أو تقرير أو تعديل أو زوال أى حق من هذه الحقوق أو تغيير صاحبه أو تعديل أى شرط من شروط قيده وهذا هو ما يطلق عليه مبدأ القيد المطلق .

وعلى هذا النحو يكون للقيد فى السجل العينى أثر منشئ للحقوق العينية إذا لم يتم القيد لا ينشأ الحق فليس لأحد أن يدعى حقا عينيا على العقار غير مقيد بالسجل العينى إذا بالقيد وحده تنشأ أو تنقل أو تزول الحقوق العينية ومن ثم يصبح القيد هو مصدر الحق ...

٥) مبــدأ حظــر التقــادم :

ومن المبادئ المميزة لنظام السجل العينى أنه لا يجوز الأخذ بالتقادم كوسيلة لوسائل اكتساب الحقوق العينية العقارية فلا يسرى التقادم فى مواجهة صاحب الحق العينى المقيد فى السجل حيث لا يعرف نظام التسجيل العينى مالكا أو صاحبا للحق العينى خلاف المالك أو صاحب الحق المقيد ولا يجوز لأى شخص أن يدعى حقوقا عينية ليست مقيدة فى السجل العينى مهما طالت مدة حيازته لها فالاعتداد بالتقادم كطريق لكسب الملكية . والحقوق العينية إنما يتعارض مع ما يعطيه نظام السجل العينى للقيد من قوة ثبوت مطلقة تعنى أن كل ما هو مقيد فى السجل حقيقة لا شك فيها ذلك أن الأخذ بالتقادم من شأنه أن يجعل بيانات السجل العينى غير مطابقة للحقيقة مع ما يترتب على ذلك من إهدار للثقة العامة الواجب توافرها للسجل العينى .

مميزات نظام السجل العينى

١. توفير الحماية للمتعاملين فأساس نظام السجل العينى هو القوة المطلقة للقيد بالنسبة للغير ويقتضى هذا أن كل ما هو مقيد فى السجل العينى هو الحقيقة بالنسبة للغير ولا يمكن أن يتطرق إليه شك فنقل الملكية والشرط الفاسخ وتقيد حق المالك فى التصرف لا توجد كلها بالنسبة للغير المكتسب ولا يمكن أن تضر به إلا إذا كان قد علم بها بواسطة القيد وهؤلاء الذين يريدون التمسك بحق يتعارض مع حق مالك العقار يجب عليهم أن يحتموا بالضمان الذى تخوله لهم السجلات العامة عن طريق التعليقات أو القيود الوقائية وبهذا يمكن الاحتجاج بالحق المحتمل لطالب الإبطال أو الفسخ فى مواجهة المالك أو فى مواجهة خلفائه . (الدكتور / منصور وجيه - الدكتور / ابراهيم أبو النجا) .

٢. استقرار الملكية .

٣. انتقال الملكية لا يتم إلا بالتسجيل وبناء على مستندات رسمية يحررها موثق رسمى أو قاض من قضاة المحاكم الشرعية أو بإعلام شرعى بالنسبة للمورث إلى الورثة

٤. كون حق الملكية والحقوق التبعية الأخرى مسجلة على العقار ، فيسهل على كل راغب التعرف على حالة العقار بلا مناقشة .

٥. حفظ جميع حقوق الملكية المترتبة على العقار المسجل من رهن وغيره لمستحقيها عند عدم العلم بانتقال الحق لهم .

٦. حفظ حق القاصر والأرملة إذا مات أو فقد مورثهما ولم يعلما بملكيته .

٧. ضبط مساحة العقار بحيث يؤمن عدم الاستيلاء على أى جزء منه بسبب تحديده ومسحه ورسم خريطة له يقع التسجيل بموجبها .

٨. حصول الثقة للمشترين والمرتهنين وغيرهم بحقيقة التملك من غير تدليس .

٩. التحقق من أن الملك ليس مثقلا بغير ما تضمنه التسجيل وبذلك يأنس أصحاب المال فى البيع والرهن وغيرهما .

١٠. التسجيل العينى يعتبر بمثابة إنشاء صحف الحالة المدنية العقارات بالإضافة إلى إنشاء صحف الحالة المدنية للأفراد الأمر الذى يستتب به النظام الاجتماعى فى الدولة .

١١. تجنب العيوب السابق بيانها بشأن الشهر الشخصى فى نظام السجل العينى يتجنب الأشخاص مغبة ما وجه للشهر الشخصى من عيوب فلا هناك مجال لتشابه الأسماء .... الخ .

١٢. لا مجال للتقادم مع نظام السجل العينى مما يجعل الملاك فى مأمن من التعرض لخطر التقادم .

١٣. تسجيل العقار فى السجل يتدعى تحديدا دقيقا وسليما الأمر الذى يساعد ويسهل تحديد وعاء الضريبة والرسوم العقارية بطريقة سليمة وعادلة فى المسقبل

١٤. الإقلال من المنازعات التى تقوم بين الجيران بشأن الملكية والحدود الأمر الذى يترتب عليه أن تقل بالتالى الدعاوى التى تعرض على المحاكم فى هذا الشأن

١٥. تأمين الاقتراض والرهون العقارية بضمان العقارات المسجلة ، وبذلك ينشط الائتمان العقارى ، ويقل سعر الفائدة الأمر الذى يترتب عليه استثمار الأموال العقارية مما يزيد الدخل القومى للبلاد .

التصرفات والحقوق الواجب قيدها فى السجل العينى

**أوجب القانون شهر التصرفات عن طريق قيدها فى صحائف السجل العينى

أولا : التصرفات المنشئة لحقوق عينية أصلية :

يجب أن يقيد فى السجل العينى جميع التصرفات التى من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله . وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشئ من ذلك (م٢٦) .

- والحقوق العينية الأصلية واجبة القيد هى :

١. حق الملكية سواء كانت ملكية تامة أو ملكية رقبة ، وسواء كانت ملكية مفرزة أو ملكية شائعة ، بشرط أن يكون محلها عقارا .
٢. حق الانتفاع إذا كان محله عقارا .
٣. حق الاستعمال إذا ورد على عقار .
٤. حق السكنى . والغالب أن يكون محله عقارا .
٥. حق الارتفاق وهو لا يرد إلا على عقار (م ١٠١٥) .
٦. حق الحكر . وهو لا يرد إلا على عقار (ضمنا : م ١٠٠٠) .

.... وذهب الأستاذ الدكتور / لبيب شنب إلى :

أن هذه الحقوق قد وردت فى القانون على سبيل الحصر ، رغم أن القانون لم يأت بتعداد لها وإنما اقتصر على تنظيمها فى بابين : الأول تناول حق الملكية ، وتكلم الثانى عن الحقوق المتفرعة عن حق الملكية .

والتصرفات المنشئة أو الناقلة للحقوق العينية الأصلية قد تكون تصرفات صادرة عن إرادتين أى عقودا وأهمها البيع والمقايضة والهبة ، وقد تكون تصرفات صادرة عن إرادة منفردة وهذه هو الوقف والوصية وقد حرص الشارع على أن ينص صراحة على دخول الوقف والوصية ضمن التصرفات واجبة القيد (م٢٦) .

كذلك إذا ثار نزاع بشأن حق من الحقوق العينية الأصلية ، وصدر حكم نهائى فى هذا النزاع وجب قيد هذا الحكم .

وقد رتب القانون على عدم قيد هذه التصرفات عدم نشأة أو انتقال أو تغير أو زوال الحقوق الواردة عليها لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة لغيرهم ، بحيث لا يكون للتصرف غير المقيد من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن (م٢٦) .

ثانيا : التصرفات والأحكام المقررة لحق من الحقوق العينية الأصلية

يجب أن يقيد بالسجل العينى جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية (م٢٧) .

والتصرفات المقررة أو الكاشفة كما تسمى كذلك هى التى يقتصر آثرها على تقرير حق موجود من قبل أو الكشف عنه ، ومثالها : عقد الصلح وعقد القسمة ، وقد نص الشارع صراحة على وجوب قيد عقد القسمة فى السجل العينى ولو كان محله عقارات موروثة (م ٢٧ /٢) . فشهر حق الإرث لا يكفى إذن ولا يغنى عن شهر عقد القسمة .

ويترتب على عدم قيد هذه التصرفات أن تلك الحقوق لا تكون حجة لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة لغيرهم .

ثالثا : التصرفات المنشئة أو المقررة لحقوق عينية تبعية

يجب قيد جميع التصرفات المنشئة أو المقررة أو الناقلة أو التى من شأنها زوال أى حق من الحقوق العينية العقارية التبعية ، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشئ من ذلك . (م٢٩) .

وعلى ذلك يجب أن يقيد فى السجل العينى عقد الرهن الرسمى ، وعقد الرهن الحيازى إذا ورد على عقار ، والأمر الصادر بإعطاء حق الاختصاص . كذلك يجب قيد حق الامتياز رغم أنه لا ينشأ عن تصرف قانونى أو حكم ، وإن نشأ فى أغلب الحالات بمناسبة تصرفات قانونية ويتم قيه الامتياز عن طريق المستند الذى يثبته ، فامتياز البائع ينشأ بمناسبة البيع ، ولذلك فيقيد حق الامتياز عند قيد البيع أو الحكم المثبت له ، ويحق امتياز المقاول ينشأ بمناسبة عقد مقاولة يبرمه صاحب العمل مع المقاول أو المهندس المعمارى ، فيقيد عقد المقاولة ، أو الحكم المثبت له .

ويترتب على عدم قيد هذه التصرفات أن الحقوق الواردة بها لا تكون حجة لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة لغيرهم (م٢٩) .

رابعا : السندات المثبتة لحق الإرث :
يجب شهر حق الإرث إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية (م٣٠) أما إذا تكونت التركة من حقوق منقولة فقط ، فلا يجب قيد حق الإرث ، ويتم شهر حق الإرث عن طريق قيد السندات المثبتة له فى السجل العينى ، وذلك مع قوائم جرد التركة التى يجب أن تتضمن نصيب كل وارث .
وتشجيعا للورثة على التعجيل بشهر حقوقهم فى الإرث ، نص القانون على أن يكون قيد حق الإرث بدون رسم إذا تم خلال خمس سنوات من تاريخ وفاة المورث . وبالنسبة لحقوق الإرث القائمة وقت بدء العمل بقانون السجل العينى تبدأ مدة الخمس سنوات من تاريخ بدء تطبيق نظام السجل العينى .
وبعد مضى الموعد المتقدم يجب لقيد حق الإرث أداء الرسم المفروض على نقل الملكية أو الحق العينى عموما .
حجية القيد فى السجل العينى وشرائطها

- ماهية حجية القيد فى السجل العينى :

يقصد بحجية القيد فى السجل العينى مدى قوة هذا القيد فى إثبات الحقوق المقيدة . فقد يكون القيد حجة فى مواجهة الكافة إلى حين ورود قيد جديد يليه لتصرف جديد أو ابطالا لتصرف مقيد أو يوجب القانون قيده . فإذا قيد حق ملكية عقار لشخص يظل الحق له فى مواجهة الكافة إلى أن ينقله إلى غيره بقيد جديد أو يرد عليه قيد من صاحب المصلحة ببطلان ذلك التصرف ومن ثم بطلان ذلك القيد أو قيد بدعوى البطلان . فالقيد يظل حجة فى مواجهة الكافة حتى ولو كان التصرف المقيد عرضة للبطلان أو عدم النفاذ ما دام صاحب المصلحة لم يتقدم بقيد البطلان أو بقيد دعوى البطلان ، وعندئذ يكون قيد البطلان أو قيد دعوى البطلان حجة بدوره على الكافة منذ تاريخ هذا القيد . والحجية بهذا النطاق قد تكون مطلقة لا يحدها شئ ، فما قيد فى السجل تكون له قوة ثبوت مطلقة فى مواجهة الكافة . (الأستاذ / محمد خليفة - بحث تحت عنوان حجية القيد فى السجل العينى منشور بمجموعة أعماله الحلقة الدراسية بمعهد البحوث والدراسات العربية ص٦١٧) .
وقد قضت محكمة النقض بأن "تنظيم قانون السجل العيني للقيد وفقا لموقع العقارات مقصودة بيان كافة التصرفات الواردة عليها أثره مطابقة البيانات الواردة به للحقيقة مؤداه حماية المتعامل مع المقيد كمالك للعقار من كل دعوى غير ظاهرة في السجل لاستقرار الملكية وانعدام المنازعات بشأنها " (الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٧٠ق جلسة ٢٠١١/١٠/٢٤)

- أثر سريان نظام السجل العيني على الدعاوى واجبة القيد المرفوعة قبل سريانه :

وقد قضت محكمة النقض بأن "نظام السجل العيني سريانه تباعا بحسب المناطق التي يتم مسحها مناطه صدور قرار من وزير العدل بوصفه المفوض قانونا بتعيين الأقسام المساحية التي يسري عليها مؤداه تاريخ العمل بنظام السجل العيني هو المحدد بذلك القرار أثره الرجوع له عند نظر الدعوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو صحة ونفاذ واجب القيد مفاد ذلك رفع تلك الدعوى بعد العمل بقانون السجل العيني وفقا لذلك الخصوم أثره وجب اتخاذ المدعى الاجراءات المنصوص عليها بالمادة ٣٢ منه رفعها قبل العمل به دون تسجيلها والعمل به أثناء نظرها أثره عدم جواز الاستمرار في نظرها ما لم يتخذ المدعى تلك الاجراءات خلال شهرين من تاريخ العمل به المحدد بقرار وزير العدل عدم تقديم المدعى شهادة بالتاشير أثره الحكم بوقف الدعوى م٣٢ ، ٣٣ ق١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العيني ، ١/٢ مواد الاصدار والمذكرة الايضاحية " (الطعن رقم ١٢٥٨ لسنة ٧٠ق جلسة ٢٠١١/١٠/٢١)

- الأثر المنشئ والمقرر للقيد فى السجل العينى :

هناك فرق بين الأثر المنشئ للقيد وبين مصدر الحق فمصدر الحق هو السبب القانونى الذى ينشأ به الحق وفقا لقواعد كسب الحقوق ولكن بالنسبة للحقوق العقارية قد لا يكفى وجود سبب لكسب الحق , إنما يلزم قيد هذا الحق فى السجل العقارى حتى يعتبر أنه قد كسب .
وهذا ما يطلق عليه مبدأ القيد المطلق ففى ظل نظام السجل العينى لكى توجد الحقوق العينية العقارية بالنسبة للكافة يجب أن تقيد جميع الوقائع أو الاتفاقات أو التصرفات التى من شأنها إنشاء أو نقل أو تقرير أو تعجيل أو زوال أى حق من هذه الحقوق أو تغيير صاحبه أو تعديل أى شرط من شروط قيده ، وهذا هو ما يطلق عليه مبدأ القيد المطلق ***Prinoipe de l' iusscrtption absolu***

أو المبدأ المطلق القيد Lc principe absolu de l' inscription
وعلى هذا النحو يكون للقيد فى السجل العينى أثر منشئ للحقوق العينية ، بحيث إذا لم يتم القيد لا ينشأ الحق فليس لأحد أن يدعى حقا عينيا على العقار غير مقيد فى السجل العينى ، إذ بالقيد وحده تنشأ أو تنتقل أو تزول الحقوق العينية . ومن ثم يصبح القيد هو مصدر الحق . (الدكتور / ابراهمي أبو النجا - المرجع السابق ص٤٦) .
ويرتبط بهذا المبدأ مبدأ آخر هو مبدأ مشروعية القيد فى السجل العينى أى أن القيد فى السجل العينى دليل على مشروعية الحق الذى اكتسبه هذا الشخص فى مواجهة المتعاقد معه وفى مواجهة الغير ، ويعتبر أنه قد اكتسب الحق من المالك الحقيقى ، ويبقى له ما اكتسبه من حق حتى ولو كان الاكتساب من غير مالك وهذا ما يسمى اكتساب الحق كما لو كان بطريقة أصلية ، ولا شك أن هذا المبدأ هو من أسس حجية القيد بل يعتبر الأساس الأول لهذه الحجية . (الأستاذ / محمد حلمى خليفة - المرجع السابق - ص٦٢٦) .
كما يرتبط بذلك أيضا مبدأ عدم سريان التقادم فى مواجهة صاحب الحق المقيد فى السجل العينى وقد سبق بيان ذلك .
أولا : شروط تتعلق بالقيد
١) ألا يكون قرار القيد معيبا :
فإذا كان قرار القيد معيبا لا يكون هناك قيد فقد يكون القرار إداريا فتلحقه عيوب القرار الإدارى وقد يكون قضائيا فتلحقه عيوب الحكم القضائى فقد يكون الحكم منعدما .
٢) يجب أن يكون القيد خاليا من شبهة التزوير :
على أنه لا يعيب القيد أن تقع فيه أخطاء مادية بحتة وفى هذه الحالة يكون لامين السجل العينى أن يقوم من تلقاء نفسه بتصحيح تلك الأخطاء أو بناء على طلب أصحاب الشأن طالما لم يتم القيد وفى حالة اتمام القيد وجب عليه اجراء التصحيح بعد اخطار ذوى الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ويحرر الأمين محضرا يوضح فيه أسباب الخطأ وكيفية كشفه . (الدكتور / مصطفى السيد الجارحى - أحكام الظاهر فى السجل العينى - ص٦٥) .
٣) يجب أن يكون القيد طبقا للأوضاع القانونية :
ثانيا : شروط تتعلق بالحق محل القيد
حتى يستطيع أن يتمسك الغير بالظاهر الإيجابى من السجل يجب ألا يكون ذلك مخالفا للنظام العام كأن يكون القيد تم على إحدى الملكيات العامة .
ثالثا : شروط تتعلق بسند الغير
من يتمسك الغير بالحجية يجب أن يكون قد ترتبت لهم حقوق وأثبتت لمصلحتهم .
ويجرى نص المادة ٣٥ من قانون السجل العينى المصرى على النحو التالى :
يترتب على التأشير بالدعاوى فى السجل العينى أن حق المدعى إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائيا يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق واثبتت لمصلحتهم بيانات فى السجل إبتداء من تاريخ التأشير بهذه الدعاوى فى السجل .
وتبدأ مدة الخمس سنوات بالنسبة إلى الأحكام النهائية القائمة وقت العمل بهذا القانون من تاريخ نفاذ القرار المشار إليه فى المادةالثانية من قانون الإصدار .
وقد قضت محكمة النقض بأن "قضاء الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه برفض الدفع بعدم قبول دعوى تثبيت الملكية بعقاريين كائنين بمنطقة يسري عليها نظام السجل العيني معتدا بذلك بشهادة بيالقيود من السجل العيني دون الشهادة الثابت بها في صحفتين العقاريين السجل العسني بالطلبات في الدعوى وطلب اجراء التغيير في السجل خطأ " (الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٧٠ق جلسة ٢٠١١/٢٤)

- **حجية القيد فى السجل العينى فى التشريعات العربية :**

هناك نوعان من القيد فى السجل العينى : القيد الأول الذى ينشأ به السجل ، والقيود التالية للقيد الأول التى تثبت التعامل على الحقوق العقارية أو انتقالها لأى سبب وقد تناولهما القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى فى مصر وأفرد للقيد الأول المواد من ١٠ إلى ٢٥ أوجب فيها اتخاذ إجراءات معينة للوصول إلى تحديد أصحاب الحقوق المقررة على كل عقار وبإتمام هذه الإجراءات والوصول إلى مالك العقار يعتبر هذا هو المالك الأول أو صاحب القيد الأول ثم بعد ذلك تتوالى القيود نتيجة تصرفات جديدة أو دعاوى ترفع أو أحكام تصدر بشأن حقوق عينية على هذا العقار .

ولم يفرق المشرع المصرى بين حجية القيد الأول وحجية القيود التالية بعده ، بل جعل لها جميعا قوة واحدة فى الحجية إذ تنص فى المادة ٣٧ من القانون " يكون للسجل العينى قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه " (الأستاذ / محمد خليفة - المرجع السابق - ص٦٢٩) .

وهذه الحجية وهذا الأمان الذى يتولد بين المتعاقدين يقوم على قرينة بسيطة *simple presomption* فحواها وجود وصحة التصرف . هذه القرينة القانونية يمكن أن تهدم بإقامة الدليل على عكسها ويترتب على الحكم بذلك شطب التسجيل وإبطال كل آثاره . (د / على حسين نجيدة - ص٦٨٨)

فيجوز إذن لأى طرف أن ينازع فى وجود أو فى صحة الحق العينى على الرغم من تسجيله وذلك بإثبات عيوب التصرف أو العمل الذى استند إليه التسجيل كعيوب الرضا أو عدم مشروعية السبب أو صورية التصرف . فإذا أبطل التصرف أو حكم بصوريته ، فإن التسجيل الذى استند إليه سوف يزول ويحل محله تسجيله جديد لصالح مستفيد آخر استناد إلى حكم القضاء .

وبذلك وفيما بين المتعاقدين ليس للتسجيل قيمة إلا بقدر قيمة العمل الذى تولد عنه أى أن حجية التسجيل نسبية بالنسبة للأطراف .

- **حجية التسجيل العقارى بالنسبة للغير :**

للتسجيل حجية فى مواجهة الغير بالمعنى الواسع أى فى مواجهة الكافة فمالك الحق العينى المسجل له أن يطلب طرد شاغل العقار الذى يدعى أنه صاحب حق عينى عليه طالما أنه لا يتمسك بأى حق مسجل بإسمه بل بمجرد بيع مزعوم غير مسجل .

وبجانب هذا المعنى العام للغير هناك معنى خاص حيث يقصد به صاحب الحق العينى المسجل أصولا فى السجل العقارى والذى يتأثر حقه وحجية التسجيل .

- **وحجية التسجيل بالنسبة للغير حسن النية :**

نص الفصل ٦٦ من ظهير ٩ رمضان ١٣٣١ فى فقرته الثانية على أنه " لا يمكن فى أى حال التمسك بإبطال التسجيل فى مواجهة الغير ذى النية الحسنة كما نص الفصل الثانى من ظهير ١٩ رجب ١٣٣٣ على أن " ما يقع من إبطال أو تغيير لاحق على تسجيل حق الغير لا يمكن التمسك به فى مواجهة الغير المسجل عن حسن نية كما لا يمكن أن يلحق به أى ضرر " .

- **حجية الغير بالنسبة للتسجيل سئ النية :**

تختفى الحجية المطلقة للتسجيل بوجهيها الإيجابى والسلبى بالنسبة للغير سئ النية ويعتبر سئ النية الغير الذى يعلم بعيب وشوائب سند من تلقى الحق عنه وذلك عند تسجيل حقه . ولذلك إذا علم هذا الغير بعيوب سند المالك أو من تلقى الحق عنه بعد تسجيل حقه فإن هذا العلم المتأخر لا يجعله سئ النية . وقد قضت محكمة استئناف الرباط بأن كسب ملكية العقار بواسطة الغير يجب أن يطبل إذا أشارت الظروف والملابسات إلى أن هذا المشترى كان يعلم بوجود وعد بالتفصيل من البائع ، مما جعله لهذا سئ النية .

- **الفرق بين نظام الشهر العقارى والسجل العينى :**

- نظام الشهر الشخصى :

فى هذا النظام يتم شهر التصرفات القانونية التى ترد على العقار بأسماء أطرافها خاصة المتصرف ، ويستدعى ذلك أن تنشأ سجلات يدون فيها التصرف الذى يرد على عقار بإسم المتصرف ، وتوضع لهذه السجلات فهارس منظمة بأسماء المتصرفين . ولصاحب المصلحة أن يطلب شهادة بالتصرفات لكى يستوثق من أن الشخص الذى يريد التعامل معه هو فعلا مالك العقار ومازال مالكا له من عدمه .

- أما نظام الشهر العينى :

أما نظام الشهر العينى أو السجل العقارى ، فيتم التسجيل فيه ليس على أساس المتصرفين بل على أساس العقار ذاته ، حيث تفرد لكل عقار صحيفة خاصة فى السجل يدون فيها كل ما يرد على هذا العقار من تصرفات قانونية ، بحيث يكفى صاحب الشأن ، الذى يريد التعامل على العقار مجرد الإطلاع على الصحيفة الخاصة به فيقف على حقيقته من حيث المساحة والحدود ، ومن حيث مالكه والملاك السابقين إلى يوم نشأة السجل . (راجع فى تفصيل ذلك – المرجع السابق – الأستاذ / عباس عبد الحليم حجر – ص٩ وما بعدها) .

شروط قبول دعوى صحة التعاقد فى ظل أحكام

قانون السجل العينى

تنص المادة ٣٢ من قانون السجل العينى على أن (الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها يجب أن تتضمن الطلبات فيها إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى ، ولا تقبل الدعوى إلا بعد تقديم شهادة دالة على حصول التأشير فى السجل بمضمون هذه الطلبات) ويتبين من هذا النص أن قبول الدعاوى الواجبة الشهر فى قانون السجل العينى ومنها بالطبع دعوى صحة التعاقد يستوجب القيام بثلاث خطوات .

١. تضمين الطلبات الواردة فى صحيفة الدعوى طلبا إضافيا هو طلب إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى بما يقتضيه مضمون هذه الطلبات ، ففى حالة دعوى صحة تعاقد على بيع يجب ان تتضمن الطلبات فى الصحيفة طلب إثبات انتقال الملكية من البائع الى المشترى وفى دعوى بطلان عقد بيع يجب أن تتضمن الطلبات طلبا بمحو القيد الخاص بهذا العقد فى السجل العينى حتى إذا ما خلت صحيفة العقار من هذا القيد بعد الحكم بمحوه رجع العقار الى ملك المدعى بموجب القيد السابق على القيد المحكوم عليه بمحوه ويعتبر القيد المحو كأن لم يكن .
٢. التأشير فى السجل العينى بمضمون الطلبات فى الدعوى بما فيها طلب إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى على النحو المتقدم .
٣. تقديم شهادة تدل على حصول التأشير على الوجه المتقدم المذكر ولا يجوز قبول الدعوى إلا بعد تقديم هذه الشهادة .

فإذا ما تمت الخطوات الثلاث المتقدمة كانت الدعاوى المتعلقة بحق عينى أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها ومنها دعوى صحة التعاقد مقبولة . أما إذا رفعت الدعوى قبل تمام هذه الخطوات وتقديم الدليل على إتمامها فإن الدعوى تكون غير مقبولة وسياق النص يوحى بأن عدم قبول الدعوى فى هذه الحالة تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها لتعلقه بإجراءات الدعوى إجراءات التقاضى غالبا تتعلق بالنظام العام .

هذا هو حكم الدعاوى التى ترفع ابتداء فى ظل أحكام قانون السجل العينى فما هو حكم الدعاوى التى تكون منظورة أمام المحاكم ثم يصدر قرار من وزير العدل أثناء نظرها وقبل الفصل فيها بسريان قانون السجل العينى على البلدة التى يقع فيها العقار موضوع الدعوى .

على ذلك تجيب المادة ٣٣ من قانون السجل العينى حيث تنص على أن ، (الدعاوى المشار إليها فى المادة السابقة التى تكون منظورة أمام المحاكم وقت العمل بهذا القانون ولم تسجل صحيفتها لا يجوز الاستمرار فى النظر فيها إلا بعد أن تتضمن الطلبات الختامية فيها إجراء التغيير فى بيانات السجل وبعد التأشير فيه بمضمون هذه الطلبات ، ويمنح المدعون فى الدعاوى ميعاد شهرين من تاريخ العمل بهذا القانون لطلب هذا التأشير فإذا لم تقدم فى أول جلسة بعد انتهاء هذا الميعاد شهادة بحصول هذا التأشير توقف الدعوى) .

وبذلك يكون حكم هذه الدعاوى يختلف بحسب ما إذا كانت صحيفة الدعوى الخاصة بها قد سجلت أم لم تسجل .

فإذا كانت صحيفة الدعاوى قد سجلت فإن ظاهر حكم المادة يقتضى القول بأن المحكمة تستمر فى نظر الدعوى دون القيد بالإجراءات التى نصت عليها المادة ٣٢ ، والسابق الحديث عنها .

أما إذا لم تكن صحيفة الدعوى قد سجلت فقد حظرت المادة ٣٢ الاستمرار فى نظر الدعوى إلا بعد القيام بالإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٣٢ ، وقد أعطت المادة ٣٢ للمدعين فى هذه الدعاوى مهلة شهرين من تاريخ العمل بهذا القانون للقيام بهذه الإجراءات ، فإذا لم يقدم المدعون فى أول جلسة تالية لانتهاء هذه المهلة شهادة بحصول هذا التأشير

حكمت المحكمة بوقف الدعوى ، ونرى أن الوقف هنا تعليقى بحيث لا يجوز للمدعين تعجيل الدعوى من الوقف إلا بعد القيام بهذه الإجراءات ، فإذا ما قاموا بتعجيلها قبل ذلك فإن المحكمة تقضى ومن تلقاء نفسها بإعادتها الى الوقف. وينتقد البعض الإجراءات التى نصت عليها المادتان ٣٢ ، ٣٣ من قانون السجل العينى لقبول الدعاوى المعلقة بحق عينى أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها . ويرى فيها تعقيد للإجراءات دون حكمة ظاهرة ، فالأحكام التى تصدر فى الدعاوى سالفة الذكر يجب قيدها دون حاجة لاشتراط أن تتضمن الطلبات فيها طلب إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى بموجب الحكم الذى يصدر فى الدعوى ، ذلك أن الصادر لصالحه الحكم لم يستصدر هذا الحكم إلا لإجراء تغيير فى بيانات السجل العينى وهذا أمر بديهى لأنه بغير هذا التغيير أن يكتسب الصادر لصالحه الحكم الحق موضوع الدعوى (الدكتور إبراهيم أبو النجا المرجع السابق ص ٤١٧) .

الحكـم فى دعوى صحة التعاقـــد
وحجيته ومصاريف الدعوى

إصـدار الحكـم فى الدعـوى

الحكم الصادر فى نزاع على حق من الحقوق لا ينشئ للمحكوم له حقا وإنما يقرره لذلك يقال أن الحكم مقرر للحق وليس منشئا له ولكنه مع ذلك ينشئ مزايا لم تكن موجودة قبل صدور الحكم منها قطع النزاع ومنع المحكوم عليه من تجديده فى المستقبل . ويخول الحكم للمحكوم له أن ينفذ بحقه تنفيذا جبريا على المحكوم عليه ويصبح الحق المحكوم به ولا يسقط الا بمضى ١٥ سنة ولو كان أصلا من الحقوق التى تسقط بمدة أقصر .

وإذا كان الأصل فى الاحكام فى المواد ١٦ – ١٨٣ مرافعات مبينا أنه يجب أن يبين فى الحكم المحكمة التى أصدرته وتاريخ اصداره ومكانه وما إذا كان صادرا فى مادة تجارية أو مسألة مستعجلة وأسماء القضاة الذين سمعوا المرافعة واشتركوا فى الحكم وحضروا تلاوته وعضو النيابة إن كان ، وأسماء الخصوم وصفاتهم وموطن كل منهم وحضرهم وغيابهم ويجب ان يشتمل الحكم على عرض مجمل لوقائع الدعوى وطلبات الخصوم وخلاصة موجزة لدفاعهم ودفوعهم الجوهرية ورأى النيابة ثم أسباب الحكم ومنطوقه .

ويلاحظ أن القصور فى أسباب الحكم الواقعية والنقص والخطأ الجسيم فى اسماء الخصوم وصفاتهم وعدم بيان أسماء القضاة الذين اصدرو الحكم يترتب على ذلك بطلان الحكم .

ويجب أن تودع مسودة الحكم موقعة من الرئيس ومن القضاة عند النطق بالحكم وإلا كان الحكم باطلا وأن يكون النطق بالحكم علانية وإلا كان الحكم باطلا

أما نسخة الحكم الأصلية فيوقع عليها رئيس الجلسة وكاتبها .

هذا وتصدر الأحكام بأغلبية الآراء ولا انضم الفريق الأقل عددا أو الذى يضم أحدث القضاة لأحد الرأيين الصادرين من الفريق الأكثر عدداً .

والمداولة فى الاحكام تكون سراً ولا يجوز ان يشترك فى المداولة غير القضاة الذين سمعوا المرافعة وإلا كان الحكم باطلا .

ولا يجوز للمحكمة أثناء المداولة ان تسمع احد الخصوم إلا بحضور خصمه وأن تقبل أوراقا أو مذكرات من أحد الخصوم دون اطلاع الخصم الآخر عليها وإلا كان العمل باطلا . ويتعين أن يحضر القضاة الذين اشتركوا فى المداولة تلاوة الحكم فإذا حصل لأحدهم مانع وجب أن يوقع مسودة الحكم .

هذا ويعتبر النطق بالأحكام التى تصدر أثناء سير الدعوى ولا تنتهى بها الخصومة وقرارات فتح باب المرافعة فيها وإعلانا للخصوم الذين حضروا احدى الجلسات أو قدموا مذكرة بدفاعهم ، وذلك ما لم ينقطع تسلسل الجلسات لأى سبب من الأسباب بعد حضورهم أو تقديمهم للمذكرة ، فعندئذ يقوم قلم الكتاب بإعلان الخصوم بالحكم أو القرار بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وإذا صرحت المحكمة بتقديم مذكرات خلال فترة حجز الدعوى للحكم فعليها أن تحدد ميعادا لتبادل المذكرات .

ويجوز للمحكمة عقب انتهاء المرافعة أن تنطق بالحكم فى الجلسة ويجوز لها تأجيل إصداره الى جلسة أخرى . وإذا اقتضى الحال تأجيل اصدار الحكم مرة ثانية صرحت المحكمة بذلك فى الجلسة مع تحديد اليوم الذى يكون فيه النطق بالحكم مع بيان أسباب التأجيل فى ورقة الجلسة وفى المحضر ولا يجوز تأجيل إصدار الحكم بعدئذ لا مرة واحدة . كما وأنه لا يجوز فتح باب المرافعة بعد تحديد جلسة للنطق بالحكم إلا بقرار تصرح به المحكمة فى الجلسة ولا يكون ذلك إلا بأسباب جدية تبين فى ورقة الجلسة وفى المحضر .

وتختم صورة الحكم التى يكون التنفيذ بموجبها بخاتم المحكمة ويوقعها الكاتب بعد ان يزيلها بالصيغة التنفيذية وتسلم للخصم الذى تعود عليه منفعة من تنفيذ الحكم ولا تسلم له إلا إذا كان الحكم جائزا تنفيذه . وإذا امتنع قلم الكتاب عن اعطاء الصورة التنفيذية الأولى فلطالبها أن يقدم عريضة بشكواه الى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة التى أصدرت الحكم ليصدر أمره فيها طبقا للاجراءات المقررة فى باب الأوامر على العرائض . ولكن لا يجوز تسليم صورة تنفيذية ثانية لذات الخصم إلا فى حالة ضياع الصورة الأولى . وتحكم المحكمة التى أصدرت الحكم فى المنازعات المتعلقة بتسليم الصورة التنفيذية عند ضياع الأولى بناء على صحيفة تعلن من أحد الخصوم الى خصمة الآخر .

وفى حالة إذا ما وقع خطأ فى الحكم فإذا كان الخطأ مادى بحت كتابى أو حسابى فتتولى المحكمة تصحيحه بقرار تصدره من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم من غير مرافعة ويجرى كاتب المحكمة هذا التصحيح على نسخة الحكم الأصلية ويوقعه هو ورئيس الجلسة وإذا تجاوزت المحكمة حقها فى قرار التصحيح فيجوز الطعن فى هذا القرار بطرق

الطعن الجائزة فى الحكم موضوع التصحيح . هذا أما القرار الذى يصدر برفض التصحيح فلا يجوز الطعن فيه على استقلال .

هذا وإذا وقع فى منطوق الحكم غموض أو إيهام فيجوز للخصوم أن يطلبوا الى المحكمة التى اصدرت الحكم تفسير ما وقع فيه ويقدم الطلب بالأوضاع المعتادة لرفع الدعوى ويعتبر الحكم الصادر بالتفسير متمما للحكم الذى يفسره ويسرى عليه ما يسرى على هذا الحكم من القواعد الخاصة بطرق الطعن العادية وغير العادية.

أما إذا أغفلت المحكمة الحكم فى بعض الطلبات الموضوعية فلصاحب الشأن أن يعلن خصمه بصحيفة للحضور أمامها لنظر الطلب أو الحكم فيه . (راجع فى ذلك المستشار عدلى أمير خالد المرجع السابق ص١٥٣ وما بعدها) .

أحكام النقض

أولاً : بيانات الحكم

١. وجوب أن يكون الحكم بذاته مستكملا شروط صحته . بطلان للنقض أو الخطأ الجسيم فى اسماء الخصوم ، وصفاتهم . شرطه . أن يكون الخصم طرفا ذا شأن فى الخصومة . م ١٧٨ مرافعات . مثال : اغفال اسم المتدخل انضماميا فى ديباجة الحكم وأسبابه . (الطعن رقم ٩ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٦/١١/٢٦) .
٢. النقض أو الخطأ فى أسماء الخصوم أو صفاتهم الذى لا يكون من شأنه التشكيك فى حقيقة الخصم واتصاله بالخصومة . لبطلان . (الطعن رقم ٩٨ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٧) .
٣. وجوب تضمين الحكم بيان أسماء الخصوم وصفاتهم . مقصودة . التعريف بأشخاص وصفات من تردد الخصومة فى الدعوى تعريفا نافيا للجهالة أو البس . أثر مخالفة ذلك . البطلان . م ١٧٨ مرافعات . (الطعن رقم ٥١٨ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٤/١٤٥) .
٤. تصحيح المطعون ضدها شكل الاستئناف بتوجيه طلباتها الى الطاعن شخصيا . ايراد وليه الشرعى فى ديباجة الحكم . لبطلان . (الطعن رقم ٤٥٨ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٧/٦/٩) .
٥. الخطأ فى أسماء الخصوم وصفاتهم المرتب لبطلان الحكم . م١٧٨ مرفاعات . مناطه . التجهيل بحقيقتهم واتصالهم بالخصوم انتفاء ذلك . لبطلان . (الطعن رقم ١٣٩٠ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٧/١٠/٤) .

ثانياً : اصدار الحكم

١. عقد الصلح المبرم بين خصمين . ليس للمحكمة توثيقه متى رجع أحدهما فيه . اعتباره ورقة فى الدعوى والحكم بما تضمنه . (الطعن رقم ١٢٥٩ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٧٧/٢/٢٦) .
٢. وجوب توقيع القاضى الذى اشترك فى اصدار حكم لم يحضر جلسة النطق به على مسودته . اغفال الحكم بيان ذلك . أثره . البطلان المواد ١٦٧ ، ١٧٠ ، ١٧٨ . مرافعات . (الطعن رقم ٢٨٣ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٣) .
٣. نعى الطاعن بوجود صلة قربى بين رئيس الدائرة ومحامى المطعون ضد دون اقامة الدليل على ذلك . اثره . عدم القبول . (الطعون ارقام ٥٦٣ ، ٥٨٢ ، ٦٧٦ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٢٦).
٤. مشاركة قاضى فى الهيئة التى نطقت بالحكم وحلوله محل لقاضى الذى سمع المرافعة واشترك فى اصدار الحكم ووقع مسودته ثم تغييب لمانع عند النطق به بيان يثبت بنسخة الحكم الأصلية دون حاجة لاثباته بمحضر الجلسة . المواد ١٦٧ ، ١٧٠ ، ١٧٨ مرافعات . (الطعن رقم ١٥١٩ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٧/٤/١) .
٥. اغفال الحكم الفصل فى بعض الطلبات . مناطه . ما أغفلت الفصل فيه اغفالا كليا من الطلبات الموضوعية المقدمة اليها . قضاء المحكمة صراحة أو ضمنا برفض الطلب . وسيلة تصحيح الحكم . الطعن فيه أن كان قابلا للطعن . المادتان ١٩٣ ، ٢٧٣ مرافعات . (الطعن رقم ١٢٩٨ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٧/٣/١٨) .
٦. وجوب صدور الحكم من نفس الهيئة التى سمعت المرافعة وشاركت فى المداولة . شرط لصحته . تتحققه بحضور القضاة جلسة المرافعة الأخيرة . م ١٦٧ مرافعات . (الطعن رقم ١٢٣٦ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٧/٣/٢٩)

ثالثا: تسبيب الأحكام

١. بطلان الحكم لقبول المحكمة مذكرات وأوراق الخصم دون اطلاع الخصم الآخر عليها . عدم صلاحيته سببا للطعن بالنقض إلا إذا كان من شأنه التأشير فى الحكم . م ٣/١٤٨ مرافعات . (الطعن رقم ١١٩٩ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٦/١١/٢٧) .

2. الحالات التى يجوز فيها رفع الدعوى ببطلان حكم المحكمين ورودهاعلى سبيل الحصر . م ٥١٢ مرافعات . (الطعن رقم ٥٧٣٦ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٣) .
3. النقض او الخطأ فى أسماء الخصوم وصفاتهم الذى لا يكون من شأنه التشكيك فى حقيقة الخصم واتصاله بالخصومة . أثره لا بطلان . (الطعن رقم ١٧٥٥ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٦/١٢/١٧) .
4. صحيفة افتتاح الدعوى . ماهيتها . قضاء محكمة الاستئناف ببطلانها . مؤداه . الغاء جميع الاجراءات اللاحقة لها وكافة الآثار المترتبة عليها . أثره . وجوب وقوف محكمة الاستئناف عند حد القضاء ببطلانها دون الفصل فى الموضوع . (الطعن رقم ٧٤٤ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٤) .
5. الخطأ فى اسماء الخصوم وصفاتهم المترتب لبطلان الحكم . م ١٧٨ مرافعات . مناطه . التجهيل بحقيقتهم واتصالهم بالخصومة انتفاء ذلك . لا بطلان . (الطعن رقم ١٣٩٠ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٧/١/٤ ، نقض ١٩٨٥/١/١٣ الطعن ٦٣٨ لسنة ٥٢ق) .
6. الدفاع الذى يترتب على افغاله البطلان ، هو الدفاع الجوهرى الذى يؤثر فى النتيجة التى انتهى اليها الحكم . (الطعن رقم ٦١٢ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٧/١/٢٠) .
7. الحكم الصادر فى دعوى أخرى لم يكن الخصم طرفاً فيها . قرينة قضائية بسيطة خاضعة لتقدير محكمة الموضوع . عدم التزامها عند عدم الأخذ بها بالرد عليها استقلالا ما دام أن الحقيقة التى اقتنعت بها أوردت دليلها فيها الرد الضمنى المسقط لها . (الطعن رقم ١٠٥٨ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/١١/٧) .
8. استنفاد محكمة أول درجة ولايتها بالحكم فى موضوع الدعوى . قضاء محكمة الاستئناف ببطلان الحكم لعيب فيه أو فى الاجراءات لا يمتد الى صحيفة الدعوى التزامها بالفصل فى الدعوى . (الطعن رقم ٤٢٤ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٦/٥/١٥) .
9. النقض أو الخطأ فى اسماء الخصوم الذى ليس من شأنه التشكيك فى حقيقة الخصم واتصاله بالخصومة . أثره فى الحكم . لا بطلان . مثال : فى شأن عدم ايراد بعض أسماء الخصم فى ديباجة الحكم . (الطعن رقم ٢٣١٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/١١/١٢) .
10. التناقض المبطل للحكم . ماهيته . اشتمال الحكم على أسباب تبرر قضاءه النعى عليه بالتناقض . لا محل له . (الطعن رقم ١٩٩٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/١١/٢٦) .
11. وجوب أن يكون الحكم بذاته مستكملا شروط صحته . بطلان الحكم للنقض أو الخطأ الجسيم فى أسماء الخصوم وصفاتهم . شرطه . أن يكون الخصم طرفا ذا شأن فى الخصومة . م١٧٨ مرافعات . مثال : اغفال اسم المتدخل انضماميا فى ديباجة الحكم وأسبابه . (الطعن رقم ٩ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٦/١١/٢٦) .

رابعاً : القصور : ما يعد قصوراً

1. تأسيس الحكم قضاءه برفض الدعوى على تقرير الخبير فى واقعة بعيدة عما يمكن استخلاصه من ذلك التقرير مخالفة للثابت بالأوراق . أثره . نقض الحكم . (الطعن رقم ٢٥١٨ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٦/٤/٢٤) .
2. الدفع بأن عقد البيع يخفى رهناً . للمتعاقد اثباته بكافة طرق الاثبات . إغفال بحث الدفع . قصور . (الطعن رقم ٢٢ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٦/٥/٢٠) .
3. الطلبات وأوجه الدفاع الجازمة التى قد يتغير بها وجه الرأى فى الدعوى . التزام محكمة الموضوع بالاجابة عليها فى أسباب حكمها اغفال ذلك . قصور . (الطعن رقم ٤٨٨ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٦/٥/٢٢) .
4. تعويل الحكم فى قضائه على تقرير الخبير الذى لم يعرض لما أثاره الطاعن من دفاع جوهرى . قصور . (الطعن رقم ٢٤٠٨ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٥/١١/٢٨)
5. البيع المقصور على أشخاص معينين لاعتبارات تتعلق بشخصية المشترى أو لمصالح اجتماعية وسياسية . تصرف ذو طابع خاص باعتباره متراوحا بين البيع والهبة والصلح . عدم جواز الشفعة فيه . قضاء الحكم بالشفعة مع اغفال الرد على هذا الدفاع . أثره . نقض الحكم . (الطعن رقم ٢٤١١ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٢٦) .
6. تقديم مستندات مؤثرة فى الدعوى . عدم تناولها بالبحث قصور مبطل للحكم . (الطعن رقم ٤٤٣ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٧/٦/٩) .

٧. الاتفاق على الشرط الصريح الفاسخ فى عقد البيع عند تخلف المشترى عن سداد أى قسط من الثمن . أثره . قبول البائع الوفاء بطريقة تتعارض مع ارادة الفسخ أو تمسك المشترى بأن البائع لم يسع اليه فى موطنه لاقتضاء أى قسط من الثمن فى موعده . مؤداه . وجوب تجاوز المحكمة عن أثر الشرط . (الطعن رقم ٥٣ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٢) .

٨. عدم بيان الحكم المصدر الذى استقى منه قضاء . قصور . (الطعن رقم ٥٥٨ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٦/٦/١٧) .

خامساً : ما لا يعد قصورا

١. الطعن بالصورية الذى يجب على المحكمة بحثه والبت فيه . وجوب أن يكون صريحا وجازما . مجرد الطعن بالتواطؤ والاحتيال أو بعدم سداد باقى الثمن . ليس دفعا بالصورية . (الطعن رقم ٣٠٠ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٥) .

٢. انتهاء الحكم صحيحا فى قضائه . اشتماله على أخطاء قانونية . لا يبطله . (الطعن رقم ٦٣٥ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٧/١/١٤) .

٣. إقامة الحكم على دعامتين . كفاية أحدهما لحمل قضائه تعيبه فى الأخرى . غير منتج . (الطعن رقم ١٠٠٩ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٧٨/١/٢٥) .

٤. انتهاء الحكم الى النتيجة الصحيحة . لا تعيبه القصور فى بعض اسبابه القانوينة . لمحكمة النقض تصحيحها . (الطعن رقم ٩٤٥ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٧/٢/٢٦) .

٥. إقامة الحكم على دعامتين احدهما صحيحة تكفى لحمله . النعى عليه فى الاخرى .غير منتج . (الطعن رقم ٢٢٥ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٧/٢/٢٦) .

٦. إغفال الحكم المطعون فيه التحدث عن دفاع متجرد عن دليله ولم يطرح هذا الدليل أمام محكمة الموضوع . لا خطأ . (الطعن رقم ١٧٣٥ لسنة ٢٥ق جلسة ١٩٨٧/٥/٢٠) .

٧. تضمين الحكم ما يكفى لحمل قضائه . النعى عليه بالقصور . لا محل له . (الطعن رقم ١٤٤٥ ق جلسة ١٩٨٧/٦/١١ وجلسة ٧٠/١٢/٣١ لسنة ٢١ ص١٣٢٨) .

٨. رفض دعوى تثبيت الملكية لعدم دخول أرض النزاع فى سمتندات تمليك المدعى . النعى على الحكم فيما تحدث به عن ملكية المدعى عليه . غير مجد . لا قصور . (الطعن رقم ١١٥٤ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٧/٦/١٦) .

٩. إغفال الحكم المطعون فيه الرد على الدفع بعدم جواز الدعوى لسابقة الفصل فيها . لا قصور . طالما افتقد الدفع سنده القانونى الصحيح . (الطعن رقم ٢٤٢ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٧/٦/١٧)

١٠. إغفال الحكم الرد على دفاع غير منتج فى الدعوى . لا عيب . (الطعن رقم ١٨٠٩ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٥/١١/٢١) .

١١. النعى على الحكم استطراده الخاطئ غبر المؤثر فى حمل قضائه . غير منتج . (الطعن رقم ٢٨٨ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٥) .

١٢. إقامة الحكم قضاءه على دعامتين تكفى احداهما لحمله . تعييبه فى الأخرى . غير منتج . (الطعن رقم ٣٠٠ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٥) .

١٣. التفات الحكم عن دفاع لم يقم عليه دليل . لا عيب . (الطعن رقم ٦١٩ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٨) .

١٤. إقامة الحكم قضاءه على اكثر من دعامة . صحة احداها وكفايتها لحمله . النعى على غيرها من الدعامات . غير منتج . (الطعن رقم ٢٢٢٣ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٥/١٢/١٦) .

١٥. عدم التزام محكمة الموضوع باحالة الدعوى الى التحقيق متى ساقت فى حكمها ما يسوغ رفضها. (الطعن رقم ١٣٤٣ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٦/١/٢٣) .

١٦. انتهاء الحكم الى نتيجة صحيحة . اشتماله على اسباب قانونية خاطئة . لا بطلان . لمحكمة النقض تصحيحها دون ان تنقضه . (الطعن رقم ١٢٧٦ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٧/١/١١) .

١٧. الدفاع ظاهر البطلان . لا يعيب الحكم عدم الرد عليه . (الطعن رقم ٢٤٢ لسنة ٥٤ق جلسة ٦١٩٨٧/١٧) .

سادساً : الفساد فى الاستدلال

١. استناد الحكم الى قرينة معينة . استدلاله بها مجتمعة مع قرائن اخرى دون بيان اثر كل واحدة منها فى تكوين عقيدة المحكمة . فساد فى الاستدلال . (الطعن رقم ١٩٧٨ لسنة ٥٤ق جلسة ١٢ نوفمبر سنة ١٩٨٥) .
٢. استناد الحكم الى قرائن متساندة لا يعرف على اى منها اعتمد فى قضائه . فساد احداها . مؤداه . انهيارها جميعا . (الطعن رقم ١٨٢٧ لسنة٥٢ق جلسة ١٩٨٦/٥/١١) .
٣. البائع أن يشترط الحق فى الحصول على مقابل الانتفاع بالمبيع لفترة معينة م ٢/٤٥٨ مدنى . جواز تحديد هذا المقابل بالقيمة الايجارية . استخلاص الحكم من ذلك قيام علاقة ايجارية بين الطرفين قبل البيع . فساد فى الاستدلال . (الطعن رقم ٨٧ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٦/٥/٢٧) .

سابعاً : بطلان الحكم

١. الخطأ فى أسماء الخصوم وصفاتهم المرتب لبطلان الحكم . مناطه . التجهيل بحقيقتهم واتصالهم بالخصومة بالخصومة انتفاء ذلك . لا بطلان . م ١٧٨ مرافعات . (الطعن رقم ١٨٨٢ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٥/١١/١٧ نقض ١٩٧٨/١/١١ س٢٩ ع ص١٧١) .
٢. خلو الحكم من الاسباب التى اقام عليها قضاءه . أثره . بطلان الحكم . م ١٧٦ مرافعات . (الطعن رقم ٤٠٥ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٥/١٠/١٧)
٣. اغفال الحكم بحيث دفاع جوهرى ابداء الخصم . أثره البطلان . (الطعن رقم ١٩٨٧ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٥/١١/١٢) .
٤. النقض أو الخطأ الجسيم فى أسماء الخصوم وصفاتهم الذى يرتب البطلان . مناطه التشكيك فى حقيقة الخصم واتصاله بالخصومة . انتفاء ذلك . لا بطلان . (الطعن رقم ٢٢٧٥ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٦/٢/١٣) .
٥. النقض أو الخطأ فى أسماء الخصوم وصفاتهم الذى لا يكون من شأنه التشكيك فى حقيقة الخصم واتصاله بالخصومة المرددة فى الدعوى . أثره . لا بطلان م ١٧٨ مرافعات . (الطعن رقم ٤٥٧ ، ١٤٨٠ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٥/١٢/١٩)
٦. الأصل عدم جواز اهدار الاحكام الا بالنظام منها بطرق الطعن المناسبة تقديرا لحجيتها . الاستثناء تجرد الحكم من اركانه الأساسية . الحكم الصادر على خصم فى غيبنته دون أن يعلن بصحيفة الدعوى او اعلن بها غشا فى موطن وهمى له . جواز طلب اهداره بدعوى مبتدأة او انكاره او التمسك بعدم وجود عند الاحتجاج عليه به . (الطعن رقم ١٣٧٦ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٦/١/٢٣)
٧. الخطأ فى أسماء الخصوم وصفاتهم الذى لا يكون من شأنه التشكيك فى حقيقة الخصم واتصاله بالخصومة المرددة فى الدعوى . عدم اعتباره خطأ جسيما يترتب عليه البطلان . (الطعن رقم ١١٩٢ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٦/٣/٢٠) .
٨. الحكم بايقاع البيع فى التنفيذ العقارى عدم اعتباره حكما بالمعنى المفهوم للالحكام . هو عقد بيع ينعقد جبرا بين مالك العقار المنفذ عليه وبين المشترى الذى تم ايقاع البيع عليه . مؤدى ذلك . لكل ذى مصلحة ومنهم المشترى بعقد غير مسجل رفع دعوى أصلية بطلب بطلانه أو عدم نفاذه لقيامه على الغش او باجراءات صورية . (الطعن رقم ٢١٣٦ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٦/٣/٢٧) .
٩. بطلان الحكم لنقض أو خطأ فى أسماء الخصوم وصفاتهم م ١٧٨ مرافعات . مناطه . انطواءه على تجهيل باسمائهم وصفاتهم . (الطعن رقم ١٥٩٧ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٦/٦/٢٤) .
١٠. تخلف احد القضاة ممن اصدروا الحكم عن حضور جلسة النطق به . خلو الحكم من اثبات انه وقع على مسودته . أثره . بطلان الحكم . المواد ١٦٧ ، ١٧٠ ، ١٧٨ مرافعات .
١١. ابتناء الحكم على واقعة لا سند لها فى اوراق الدعوى او اسنادها الى مصدر موجود ولكنه مناقض لها . أثره . بطلان الحكم . (الطعن رقم ٢٠٥٧ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٧/٢/١٢) .
١٢. مداخل النطق بالحكم لأكثر مما نصت عليه المادة ١٧٢ مرافعات لا بطلان . (الطعن رقم ٢٥٣٨ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٧/٢/٢٦) .
١٣. تقديم مستندات مؤثرة فى الدعوى . عدم تناولها بالبحث . قصور مبطل للحكم (الطعن رقم ٤٤٣ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٧/٦/٩) .

١٤. الأصل فى الاجراءات انها روعيت.على من يدعى انها خولفت اقامة الدليل على ذلك . (الطعن رقم ١٦٦١ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٧/٣/١١)

انعدام الحكم :

١٥. انعدام الحكم . شرطه . تجرده من اركانه الأساسية بحث اسباب عوار الاحكام سبيله . الطعن عليها . (الطعن رقم ١٢٩٨ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٧/٦/١٤ ، نقض ٨١/٤/٢٩ س٣٢ ع ص ١٣٣) .

ثامناً : تفسير الحكم

١. تمسك الطاعن بنعى لا يحقق له سوى مصلحة نظرية بحتة . غير مقبول . (الطعن رقم ٦٣٥ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/١/١٤) .
٢. الأصل فى الأحكام أنها مقررة للحقوق وليست منشئة لها . (الطعن رقم ١٦٧٩ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٧/٢/٥) .
٣. الحكم الصادر قبل الفصل فى الموضوع . جواز العدول عنه طالما لم يشتمل على فصل فى شق من النزاع .(الطعن رقم ٢٣٢٣ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٧/٣/٤)
٤. الحكم الصادر قبل الفصل فى الموضوع . جواز العدول عنه طالما لم يشتمل على فصل فى شق من النزاع .(الطعن رقم ٢٣١٤ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٧/٣/٤)
٥. الحكم الصادر فى طالب التفسير . اعتباره جزءا متمما للحكم المطلوب تفسيره وليس حكما مستقلا . اثره . خضوعه لذات القواعد المقررة للطعن على الحكم المفسر . م ٢/١٩٢ مرافعات . نقض الحكم المطلوب تفسيره . أثره . الغاء الحكم الصادر فى طلب التفسير . م ٢٧١ مرافعات . (الطعون أرقام ١٦١ ، ٦٤٩ ، ٦٧٨ ، ٢١٧٤ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٦/٥/١٥)
٦. طلب تفسير الحكم . مناطه . وضوح قضاء الحكم . أثره . عدم جواز الرجوع الى المحكمة لتفسيره . م ١/١٩٢ مرافعات . (الطعن رقم ١٣٢٠ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٠) .

التوقيع على نسخة الحكم الأصلية وتاريخ ايداع مستودته :

١. يكفى لسلامة الحكم أن تكون نسخته الأصلية موقعة من الهيئة التى أصدرته . توقيع القاضى الذى حضر تلاوته ولم يشترط فى اصداره . غير جائز . (الطعن رقم ١٦٩٥ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٩/١٢/٢١) .
٢. عدم اشتمال مسودة الحكم على تاريخ ايداعها لا بطلان . (الطعن رقم ١٦٩٥ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٩/١٢/٢١) .

استناد الحكم الى مستند لم يقدم بالجلسات ولم يعلن به الخصم . اخلال بحق الدفاع :

تعويل الحكم على شهادة مرفقة بحافظة سمتندات للمطعون ضده مدون على وجهها انها قدمت بالجلسة . خلو محضر هذه الجلسة . مما يدل على تقديم الحافظة وخلو الأوراق مما يفيد علم او اعلان الطاعنين بها وعدم بيان المصدر الذى استقى منه الحكم تقديم المطعون ضده لها بالجلسة . اخلال بحق الدفاع . (الطعن رقم ١٠٦٨ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٥/١٤) .

النزول عن الحكم يترتب عليه انقضاء الخصومة التى صدر فيها :

النزول عن الحكم يستتبع بقوة القانون النزول عن الحق الثابت به سواء نص على ذلك فى ورقة التنازل أو لم ينص . مؤداه . انقضاء الخصومة التى صدر فيها وامناع المطالبة بالحق الثابت فيه الطعن بالنقض . المقصود به . مخاصمة الحكم النهائى الذى يطعن عليه بهذا الطريق . تنازل المطعون ضده عن الحكم المطعون فيه . أثره . عدم قبول الطعن . (الطعن رقم ٤٦٥٤ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٥/١٢/٦) .

تاسعاً : حجز الدعوى للحكم

١. حجز الدعوى للحكم أثره . انقطاع صلة الخصوم فيها بالدعوى إلا بالقدر الذى تصرح به المحكمة . (الطعن رقم ١١٩٩ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٦/١١/٢٧) .

عاشراً : اعادة الدعوى للمرافعة

١. طلب الخصم اعادة الدعوى للمرافعة . استقلال محكمة الموضوع بتقديره . اغفالها الاشارة اليه . اعتباره رفضا ضمنيا له . (الطعن رقم ٢٠٥٣ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٧/٣/١٩) .
٢. اجابة طلب اعادة المرافعة . استقلال محكمة الموضوع به . (الطعن رقم ١٢٩٨ لسنة ٥٦ق دلسة ١٩٨٧/٦/١٤) .

٣. اغفال اثبات قرار المحكمة اعادة الدعوى للمرافعة بمحضر الجلسة . اثره . لا بطلان . شرط ذلك . ان يكون هذا القرار قد اثبت بورقة الجلسة التى يحررها القاضى بخطه (الرول) وتحقق بمقتضاه وتنفيذا له استئناف السير فى الخصومة بعد اقفال باب المرافعة وذلك بدعوة طرفيها للاتصال بها باعلان صحيح . (الطعن رقم ٢٥٤٥ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٧)

٤. اعادة الدعوى للمرافعة متروك لتقدير محكمة الموضوع . (الطعن رقم ١١٩٩ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٦/١١/٢٧) .

حجية حكم دعوى صحة التعاقد

يقصد بحجية الأمر المقضى أن الأحكام التى صدرت من القضاء تعتبر حجة بما فصلت فيه ذلك ان الحكم إذا ما صدر فى نزاع فإنه يعتبر مطابقا للحقيقة حتى ولو لم يكن كذلك من ناحية الواقع . فإذا رفعت الدعوى الى القضاء وتوافرت شروطها وقضى فيها سواء بالقبول أو الرفض فإن الحكم الصادر فى الدعوى يجوز حجية الأمر المقضى فيه . بمعنى أن القرار القضائى إذ يطبق إرادة القانون فإنه يجحوز الاحترام أمام المحكمة التى أصدرته وأمام المحاكم الأخرى بحيث إذا رفع أحد الخصوم نفس الدعوى بذات الموضوع والسبب تعين عدم قبولها .

فحجية الأمر المقضى تعنى عدم جواز إعادة النظر فى الدعوى مرة أخرى وهذا يقيد القاضى والخصوم . واحترام ما قضى به .

ومن المقرر انه اذا فصلت المحكمة فى مسألة ما انقضت سلطتها بشأنها وبالتالى خرجت هذه المسألة عن ولايتها فيستنفد القاضى سلطته ويصبح لا ولاية بها فليس له بحث هذه المسألة وليس للخصوم إثارتها من جديد .

والحكم يجوز الحجية بمجرد صدوره ولكن يمكن المساس به بطريق الطعن المقرر قانونا وإذا كان الحكم لا يقبل الطعن فيه بالعارضة أو الاستئناف فيوصف بأنه حائز لقوة الأمر المقضى فيه .

والحجية لا تكون إلا لمنطوق الحكم وتقتصر على أطراف الدعوى الذين مثلوا أمام القضاء وتكون الحجية للحكم سواء تضمن قضاء مدنيا أم جنائيا أو إداريا ولا يثبت الحجية للحكم إلا إذا أصدر فى حدود الولاية القضائية للجهة التى أصدرته.

وقد جرى نص المادة ١٠١ إثبات على أن الاحكام التى حازت قوة الأمر المقضى تكون حجة فيما فصلت فيه من الحقوق ولا يجوز قبول دليل بنقض هذه الحجية ولكن لا تكون لتلك الاحكام هذه الحجية إلا فى نزاع قيام بين الخصوم انفسهم دون ان تتغير صفاتهم وتتعلق بذات الحق محلا وسببا وتقضى المحكمة بهذه الحجية من تلقاء نفسها وهذه الحجية تثبت لكل حكم قطعى ولو لم يكن نهائيا وهذه الحجية متعلقة بالنظام العام وقوة الأمر المقضى به تعلو على اعتبارات النظام العام .

- ما يشترط لقيام الحجية :

ويشترط لقيام الحجية أن يكون الحكم قضائيا وقطعيا وأن يصدر من المحكمة بموجب سلطتها الولائية . كما يشترط أيضا وحدة الخصوم والموضوع والسبب وعلى هذا فإن القرارات التى تصدر من جهة غير قضائية لا تعتبر احكاما ومن ثم فلا حجية لها وكذلك القرارات والأوامر التى تصدر من المحكمة بموجب سلطتها الولائية لا حجية لها وكذلك الاحكام التى تصدر قبل الفصل فى الموضوع لا حجية لها فهى ليست قطعية .

أما الاحكام المؤقتة والاحكام الصادرة من القضاء المستعجل فلا حجية لها أمام محكمة الموضوع . وحجية الحكم قاصرة على الخصوم والخلف العام . أما الخلف الخاص فيشترط أن يكون الحكم قد صدر قبل انتقال الحق إليه واكتساب الحق عليه ولا حجية للخصم الذى صدر الحكم فى مواجهته ولم توجه له طلبات .

ويلزم لتوافر وحدة وحدة الموضوع ان يكون محل الدعوى الجديدة هو نفس محل الدعوى التى فصل فيها الحكم السابق .

ويقصد بالسبب المصدر القانونى للحق المدعى به وحجية الأمر تستلزم أن يكون السبب الثانى هو عين السبب الأول فلا يكفى أن يكون مماثلاً .

وتقوم الحجية عند اتحاد السبب ولو تغيرت أدلة الاثبات .

هذا ولا تثبت الحجية فى الاصل إلا لمنطوق الحكم فيما فصل فيه من وقائع وما رتبه عليها من آثار . ولا تثبت الحجية الا بالنسبة للطلبات التى تم مناقشتها . كما تثبت الحجية إلا بالنسبة للطلبات التى تم مناقشتها . كما ثبت الحجية

للاسباب التى تضمنت فصلا فى بعض نقاط النزاع سواء وردت فى حكم قطعى أو فرعى بشرط أن يكون ما ورد فى الاسباب أمراً أساسياً فى الدعوى حققته المحكمة ومحصته ولا يكون متارضا مع المنطوق . ومن ثم فإن الحجية تثبت للاسباب متى كانت الاسباب مرتبطة بالمنطوق ارتباطا وثيقا ولازمة للنتيجة التى اليها وتكون مع منطوقه وحدة لا تقبل التجزئة .

وعلى هذا فإن الحكم لا يجوز حجية الأمر المقضى إلا إذا كان حكما قضائيا قطعيا صادر من محكمة مختصة وقد اتخذ الموضوع والخصوم والسبب فى الدعوى التى سبث الفصل فيها والدعوى المطروحة بحيث اذا تخلف احد هذه العناصر كان الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها غير متوافر الاركان .

- الحكم لا يكون حجة على الغير طالما يكون طرفا فى الدعوى :

ما غير الخلف العام والخاص والدائن العادى ، فلا يكون الحكم حجة عليه حتى لو اتحدت المصالح أو موضوع الدعوى ، فليس للخارج عن الخصومة أن يفيد من حكم سبق صدوره لمصلحة شخص آخر غيره ، ومن امثلة الغير الذى لا يعتبر الحكم حجة عليه ، المالك فى الشيوع والمدين المتضامن والدائن الضمان والكفيل ، والوارث بالنسبة الى سائر الورثة .

فإذا صدر حكم ضد أحد الملاك فى الشيوع ، فإنه لا يكون حجة على بقية الملاك فى الشيوع الآخرين ما داموا لم يختصموا فى الدعوى .

أما المدينون المتضامنون أو الدائنون المتضامنون والكفلاء ولو كانوا متضمانين ، فإن الحكم الصادر لمصلحة احدهم يفيد الباقين إلا إذا كان الحكم مبنيا على سبب خاص بالمدين الذى صدر الحكم لصالحه ولكن الحكم الصادر ضد اجدهم لا يكون حجة على الباقين (المادة ٢٩٦ مدنى) .

أما الورثة فلا يمثل بعضهم بعضا ، ولا يسرى الحكم الصادر فى مواجهة احدهم فى حق الباقين ، إلا إذا ثبت أن الوارث كان مختصما فى الدعوى باعتباره ممثلا للتركة

وأخيرا فإن الخصم الذى يدخل فى الدعوى ولا توجه ضده طلبات يعتبر خصما غير حقيقى فلا يكون الحكم الصادر فى الدعوى حائزا لحجية الأمر المقضى بالنسبة له ، إلا إذا نازع هذا الخصم فى موضوع الدعوى وتعرض الحكم لمنازعته وقضى فيها صراحة أو ضمنا ففى هذه الحالة يجوز الحكم حجية بالنسبة له .

وقد يكون من الأمور البديهية القول بأن حجية الأمر المقضى تختلف تماما عن قوة الأمر المقضى بمعنى حجية الأمر المقضى كما فى المادة ١٠١ من قانون الاثبات حيث يستعمل القانون كلمة قوة الأمر المقضى فى حين انه يقصد حجية الأمر المقضى

وحجية الأمر المقضى معناها أن للحكم حجية فيما بين الخصوم وبالنسبة الى ذات الحق الذى بشأنه الحكم محلا وسببا ، وهى تثبت لكل حكم سواء كان ابتدائيا أو استئنافيا وسواء كان قابلا للطعن بالاستئناف أو كان غير قابل للطعن لانهائه لأى سبب كان بل وتثبت للحكم حتى لو كان غيابيا لأنه حكم قضائى فصل فى خصومه فإن الحكم ما دام قائما لم يلغ فإنه تكون له هذه الحجية ولا تزول عنه إلا بعد الغائه فى المعارضة إذا كان قابلا لها أو فى الاستئناف إذ أن إلغاء الحكم فى الاستئناف يزيل عنه جميع آثاره وتسقط عنه بالتالى حجيته . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٧/١٢/٢٨ لسنة ١٨ ص١٩٤٧٣) .

أما قوة الامر المقضى فهى المرتبة أو الدرجة التى يصل إليها الحكم إذا أصبح نهائيا غير قابل للطعن فيه بأى طريق من طرق الطعن العادية وهى المعارضة والاستئناف ، وإن كان قابلا للطعن فيه بطرق غير عادى وهى النقض والتماس وإعادة النظر .

ومن ذلك يتضح جلبا ان هناك اختلافا واضحا بين حجية الامر المقضى وقوة الامر المقضى وأن نطاق الاولى أوسع بكثير من نطاق الثانية إذ أن لكل حكم حجية الآمر المقضى الى أن يلغى ولكن لا تكون للحكم قوة الامر المقضى إلا إذا كان نهائيا سواء لعدم قابليته للاستئناف او لفوات ميعاد استئنافه إن كان قابلا له أو لصدور حكم فى الاستئناف بتأييده ، وفى هذه الحالة تصبح للحكم حجية الأمر المقضى وقوة الامر المقضى فى ذات الوقت .

ومن ذلك يتضح أن كل حكم حائز لقوة الامر المقضى يكون حتما حائزالحجية الامر المقضى الا ان العكس ليس صحيحا فان كل حكم حائز لحجية الامر المقضى ليس بالضروة حائز لقوة الامر المقضى .

وما يعنينا هنا بالطبع هو حجية الامر المقضى والتى تجعل الحكم حجية على الخصوم وخلفهم العام والخاص تمنع من طرح التزاع بينهم من جديد ولو بأدلة جديدة لم يسبق طرحها على المحكمة فى الحكم الاسبق ولو كان الحكم السابق

ابتدائيا ، وتصبح الدعوى الجديدة غير مقبولة وتقضى المحكمة بذلك من تلقاء نفسها ولو لم يدفع الخصوم بذلك باعتبار ان حجية الحكم من النظام العام . (رسالة الاثبات لاحمد نشأت الطبعة السابعة الجزء الثانى ص٣٠٧ وما بعدها ، الوسيط للدكتور السنهورى الجزء الثانى المجلد الأول طبعة ١٩٨٢ ص٨٧٥ وما بعدها التعليق على قانون الاثبات للمستشار عز الدين الدناصورى والاستاذ حامد عكاز الطبعة الثالثة ص٣٧٥ وما بعدها) .

- الأشخاص الذين يكون حكم صحة التعاقد حجة عليهم :

أولا: الخلف العام للمتصرف والمتصرف اليه :

الخلف العام للمتصرف والمتصرف اليه وهما ورثة كل من الخصمين والموصى لهم بجزء من التركة - فهؤلاء يكونون محكوما لهم أو عليهم تبعا لما إذا كان السلف هو الخصم الذى كسب الدعوى أو الخصم الذى خسرها . وذلك بشرط تلقيهم الحق من المورث ، ومثال ذلك أن يبيع المورث عينا لأجنبى ويرفع الأخير دعوى على المورث بصحة ونفاذ هذا البيع ، فإن الحكم الذى يصدر فى هذه الدعوى يكون حجة على ورثة كل من البائع والمشترى ، لأن كلا منهما إنما يتلقى الحق من مورثه وبالتالى بيعتبر انه كان ممثلا فى الدعوى عن طريق مورثه فيكون الحكم الصادر فيها حجة عليه .

أما إذا كان الخلف العام يتلقى الحق من القانون مباشرة فإنه لا يكون ان فى هذه الحالة من الخلف العام ولا يكون الحكم الصادر فى الدعوى حجة عليه ويجوز له بالتالى الطعن على التصرف الصادر من مورثه رغم صدور حكم بصحته ونفاذه ، ومثال ذلك ان يبيع المورث عينا الى بعض ورثته مع احتفاظه بحيازة العين وبحقه فى الانتفاع بها مدى حياته ، فى هذه تجاوز يجوز لباقى الورثة الطعن على هذا التصرف بأنه فى حقيقته وصية تجاوز ثلث التركة ولا ينفذ فى حقهم إلا فى حدود الثلث ، ولا يحول الحكم الصادر بصحة ونفاذ هذا التصرف ضد المورث من الطعن عليه من باقى الورثة حتى فى حالة توقيعهم على عقد البيه كالشهود ، لأن صفتهم كورثة لا تتحقق الا بالوفاة واثناء التوقيع على العقدج لم يكونوا كذلك .

ثانياً : المتصرف والمتصرف اليه :

المتصرف والمتصرف إليه اللذان كانا ممثلين فى الدعوى تمثيلا قانونيا صحيحا سواء باشخاصهما او عن طريق ممثلين قانونيين لم يتجاوزا حدود نيابهم القانوينة ، فإن تجاوز النائب حدود نيابته فلا يكون الحكم الصادر فى مواجهته حجة على الاصيل لأنه يعتبر أنه قد صدر على شخص النائب مجردا عن صفته كنائب فلا ينصرف الى الاصيل ولا يعتبر حجة عليه ويعتبر الاصيل بالنسبة لهذا الحكم من الغير .

ثالثاً : الخلف الخاص لكل من المتصرف والمتصرف اليه

الخلف الخاص لكل من المتصرف والمتصرف اليه بشرط ان يكون الحكم متعلقا بالعين التى انتقلت إليه ، وأن تكون الدعوى التى صدر فيها الحكم قد رفعت وسجلت صحيفتها قبل انتقال العين الى هذا الخلف ، فإن لم يكن الحكم متعلقا بالعين التى انتقلت الى الخلف الخاص أو كانت الدعوى التى صدر فيها الحكم قد رفعت وسجلت صحيفتها بعد انتقال العين الى هذا الخلف ، فإن الحكم لا يكون حجة عليه ومثال الحالة الأولى ان يشترى شخص عقارا من آخر وبعد الشراء يصدر حكم ضد البائع متعلقا بعقار آخر لذات البائع ، فإن هذا الحكم بالطبع لا يكون حجة على المشترى أن يشترى لأنه ليس متعلقا بالعقار الذى قام بشرائه ، ومثال الحالة الثانية أن يشترى شخص من آخر أرضا زراعية وبعد ان تنتقل إليه ملكية الأرض ، يرفع جار البائع عليه دعوى مطالبة بتقرير حق ارتفاق بالمرور أو المسقى ، فإن الحكم الذى يصدر فى هذه الدعوى ضد البائع بتقرير حق الاتفاق على الأرض لا يكون حجة على المشترى الخلف الخاص لأنه لا يمكن القول بأنه كان ممثلا فى هذه الدعوى عن طريق البائع بعد ان انتقلت اليه ملكية المبيع قبل رفع الدعوى .

رابعاً : دائنو المتصرف العاديون

دائنو المتصرف العاديون ، ما لم يكن التصرف الصادر من المدين قصد به الاضرار بهم ، وفى هذه الحالة يجوز لهم الطعن عليه بالدعوى البوليصية إذا توافرت شروطها ولا يحول الحكم الصادر ضد المدين بصحة ونفاذ هذا التصرف من الطعن عليه .

- هل يجوز الحكم فى دعوى صحة التعاقد بثبوت الملكية ؟

لا يجوز الحكم فى الدعوى بثبوت الملكية اذ المقصود منها تنفيذ احد الالتزامات الشخصية وهو التزام البائع بنقل الملكية ، كما ان الملكية لا تنتقل الا بتسجيل الحكم الذى يصدر فيها وقد قضت محكمة النقض بأن " على محكمة الموضوع اعطاء الدعوى وصفها الحق وتكييفها التكييف القانونى الصحيح دون تقيد بتكييف الخصوم لها إلا أنها تملك تغيير سبب الدعوى ويجب عليها الالتزام بطلبات الخصوم وعدم الخروج عليها ، وإذ كانت الدعوى قد أقامها الطاعن بطلب اقتصر على الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر اليه فإن لازم ذلك ان تتقيد المحكمة فى قضائها بهذا الطلب وحده وما ارتكز عليه من سبب قانونى وما قد يطرأ امامها عليهما من تغيير أو تعديل من الطاعن أثناء سير الخصومة وفى الحدودالتى يقررها قانون المرافعات وليس صحيحا فى القانون ما يقول به الطاعن من أن القضاء للمشترى بصحة ونفاذ عقد اليع وبثبوت ملكيةا للعقار محل هذا العقد أمران متلازمان ذلك ان المقصود من طلب صحة ونفاذ عقد البيع هو تنفيذ التزام البائع بنقل ملكية العقار المبيع تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية . فيكون فى معنى هذا الطلب ان ملكية العقار لم تنتقل بعد لاى المشترى . ولذا فان الحكم به يكون متناقضا اذا ما اجتمع مع قضاء نثبيت ملكية ذات المشترى لهذا العقار لما أورده هذا القضاء بطريق اللزوم الحتمى من ثبوت اكتساب المشترى لملكية العقار فعلا . لما كان ذلك فإن الحكم المطعون عليه يكون صائبا إذ خلص الى تخطئه الحكم الابتدائى بمخالفة القانون بالقضاء بما لم يطلبه الخصوم لما ثبت ان طلب الدعوى ينحصر فى الحكم بصحة عقد البيع ونفاذه ورغم ذلك قضى دون طلب من الطاعن بتثبيت ملكيته الى المسقاه مع قضائه بصحة ونفاذ عقد بيعها اليه ، فإن النعى يكون على غير اساس " (١٩٨٠/٢/٢١ الطعن رقم ٤٥٥ - لسنة ٤٩ ق لم ينشر بعد) .

- هل يجوز الحكم بصحة التعاقد عن جزء من المبيع ولو كانت صحيفة الدعوى قد سجلت بالنسبة الى كل المبيع ؟

يجوز الحكم بصحة التعاقد عن جزء من المبيع ولو كانت صحيفة الدعوى قد سجلت بالنسبة الى كل المبيع ، ودون حاجة الى ان يعدل المدعى طلباته فقد قضت محكمة النقض بأن " اذ يبين من الحكم المطعون فيه ان الطاعن اقام الدعوى بصحة ونفاذ عقده عن القدر المبيع بأكمله ومساحة ١٣٤,٥٤ مترا مربعا ، وان المطعون عليه الاول اشترى ١٠٦ مترا مربعا من العين المبيعة ، وان ملكية هذا القدر قد انتقلت اليه بتسجيل الحكم بصحة ونفاذ عقده وانه بقى على ملك البائع ٣٨,٥٤ مترا مربعا فكان يتعين على محكمة أن تعرض لبحث دعوى الطاعن فى حدود هذا المقدار لأنه يطبق ما هو مطروح عليها بغير حاجة الى ان يعدل الطالب طلباته الى القدر اقل ، وليس فى قانون الشهر العقارى ما يحد من سلطة المحكمة فى هذا الخصوص عند نظر الدعوى والقضاء فيها بما ثبت لديها من حقوق الخصوم . (١٩٧٤/١٠/١٥ - م نقض م - ٢٥ - ١١٣٥) .

- لا يجوز طلب بطلان العقد لأى سبب بعد سبق القضاء بصحته ونفاذه :

الدعوى بصحة ونفاذ عقد بيع تستلزم ان يكون من شأن موضوع التعاقد نقل الملكية وهذا يقتضى ان يفصل القاضى فى امر صحة البيع ويتحقق من استيفائه للشروط اللازمة لانعقاده وصحته ثم يفصل فى أمر امتناع البائع عن تنفيذ التزامه ، ومن ثم فإن تلك الدعوى تتسع لأن يثار فيها كل أسباب بطلان العقد اذ من شان هذا البطلان لو صح أن يحول دون الحكم بصحة العقد وعلى ذلك فإنه إذا فات الخصم إبداء سبب من هذه الاسباب كان فى استطاعته ابداؤه فى تلك الدعوى ثم حكم بصحة العقد ونفاذه فإنه هذا الحكم يكون مانعاً لهذا الخصم من رفع دعوى جديدة ببطلان العقد استنادا الى هذا السبب . ولا يصح قياس هذه الحالة على صورة رفع دعوى بطلب بطلان عقد لسبب من أسباب البطلان إذ فى هذه الصورة تنحصر وظيفة المحكمة فى بحث هذا السبب وحده فترفضه او تقبله وهى حين تنتهى الى رفضه يقتصر قضاؤها على هذا الرفض ، ولا يتعدى ذلك الى القضاء بصحة العقد ، ومن ثم فإن حكمها برفض هذا السبب لا يمنع الخصوم من رفع دعوى جديدة بطلب بطلان ذات العقد لسبب آخر من اسباب البطلان اما فى دعوى صحة ونفاذ العقد فالامر مختلف اذ ان المحكمة لا تقف عند رفض اسباب البطلان التى توجه الى العقد بل انها تجاوز ذلك الى البحث فى صحة العقد ولا تقضى بصحته ونفاذه الا اذا تحقق لها من الاوراق المقدمة لها ان التصرف الذى يتناوله العقد صحيح ونافذ . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٦/٤/٣١ لسنة ١٧ عدد ثان ص٨٩٩) . وبأنه " متى حكم بصحة ونفاذ العقد واصبح الحكم نهائيا فإنه يحوز قوة الأمر المقضى فى شأن صحة هذا العقد ويمنع الخصوم انفسهم أو خلفهم من التنازع فى هذه المسألة فى دعوى أخرى يطلب بطلانه ولا يغير من ذلك اختلاف الطلبات فى الدعويين ، ذلك أن طلب صحة العقد وطلب بطلانه وجهان متقابلان لشئ واحد والقضاء بصحة العقد يتضمن حتما القضاء بأنه غير باطل . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٦/٤/٢١ لسنة ١٧ ص٨٩٩) .

- يجوز طلب الحكم بفسخ عقد البيع لعدم الوفاء بالثمن بعد الحكم بصحته ونفاذه :

الأصل ان حجية الشئ المحكوم فيه لا تلحق إلا بمنطوق الحكم ولا تلحق بأسبابه إلا ما كان منها مرتبطا بالمنطوق ارتباطا وثيقا ، وفيما فصل فيه الحكم بصفة صريحة أو بصفة ضمنية حتمية سواء فى المطوق أو فى الاسباب التى لا يقوم المنطوق بدونها ، ومن ثم فان ما لم تنظر فيه المحكمة بالفعل لا يمكن ان يكون موضوعا لحكم يجوز قوة الأمر المقضى ، ولما كان الحكم الصادر بصحة ونفاذ العقد لم يفصل فى أمر الباقى من ثمن المبيع بل تركه دون البت فيه ، فإن حق البائع فى المطالبة بباقى هذا الثمن يظل قائما ، وكذلك يبقى لهم حقهم فى طلب اعمال الآثار المترتبة على عدم الوفاء به ، والمطالبة بفسخ العقد جزاء عدم تنفيذ هذا الالتزام دون أن يؤشر فى قيام هذا الحق صيرورة حكم صحة العقد نهائيا لاختلاف دعوى صحة العقد عن دعوى الفسخ المذكورة سببا وموضوعا . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦ لسنة ٢١ عدد اول ص٣٦٤) .

- هل يجوز الطعن بالوفائية بعد الحكم بصحة ونفاذ العقد ؟

إذا كان الحكم النهائى فى الدعوى الاولى قد حسم النزاع بين الخصوم وقضى بصحة عقد البيع الوفائى المبرم بينهم رغم الدفع فى هذه الدعوى ببطلان البيع لاخفائه رهنا ، فإن هذا الحكم ولو لم يثبت يبحث هذا الدفع يحز قوة الامر المقضى فى شأن صحة العقد ويمنع الخصوم انفسهم او خلفهم من التنازع فى هذه المسألة فى دعوى ثانية بطلب بطلان البيع ولا يغير من ذلك اختلاف الطلبات فى الدعويين ذلك أن طلب صحة العقد فى الدعوى الاولى عدم بطلانه والقضاء بصحة العقد يتضمن حتما انه غير باطل . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٥/٥/١٣ لسنة ١٦ ص٥٧٧) .

- الحكم بصحة التعاقد قد يعنى أن العقد صحيح وجد ى الأمر الذى يترتب معه عدم جواز الطعن بالصورية المطلقة بعد الحكم بصحة ونفاذ العقد :

القضاء السابق بصحة العقد يتضمن حتما أنه عقد غير صورى وصحيح ومن شأنه نقل الملكية ومتى حاز الحكم قوة الأمر المقضى فإنه يمنع الخصوم فى الدعوى التى صدر فيها من العودة الى المناقشة فى المسألة التى فصل فيها بأية دعوى تالية يثار فيها هذا النزاع ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها فى الدعوى الأولى أو أثيرت ولم يبحثها الحكم الصادر فيها " (١٩٦٦/٣/١ - م نقض م - ١٧ - ٤٨٦) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : متى حكم بصحة ونفاذ العقد وأصبح الحكم نهائيا فإنه حجوز قوة الأمر المقضى فى شانه صحة هذا العقد ويمنع الخصوم انفسهم أو خلفهم من التنازع فى هذه المسألة فى دعوى أخرى بطلب بطلانه ولا يغير من ذلك اختلاف الطلبات فى الدعويين ذلك ان طلب صحة التعاقد وطلب بطلانه وجهان متقابلان لشئ واحد والقضاء بصحة العقد يتضمن حتما القضاء بأنه غير باطل . (١٩٦٦/٤/٢١ - م نقض م - ١٧ - ٨٩٩) . بأن تستلزم دعوى صحة التعاقد أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى إذا سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقلها ، وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر صحة البيع ، ويتحقق من استيفائه الشروط اللازمة لانعاقده وصحته ، ثم يفصل فى أمر امتناع البائع عن تنفيذ التزامه ، ومن ثم تلك الدعوى تتسع لأن تثار فيها كل اسباب بطلان العقد ، اذ من شأن هذا البطلان لو صح ان يحول دون الحكم بصحة العقد ولهذا فإذا فات الخصم إبداء سبب من هذه الاسباب كان فى استطاعته ابداؤه فى تلك الدعوى . ثم حكمت بصحة العقد ونفاذه ، فإن هذا الحكم يكون مانعا لهذا الخصم من رفع دعوى جديدة ببطلان العقد استنادا الى هذا السبب ولا يغير من ذلك اختلاف الطلبات فى الدعويين وكونها فى الدعوى الاولى صحة العقد ونفاذه وفى الثانية بطلانه ذلك ان طلب صحة العقد وطلب بطلانه وجهان متقابلان لشئ واحد ، والقضاء بصحة العقد يتضمن حتما القضاء بأنه غير باطل ، واذ التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون مخالفا للقانون . (١٩٧٣/٥/١٧ - م نقض م - ٢٤ - ٧٧٣) . وبأنه " إذ كان الحكم المطعون فيه قد قضى بصورية التفسخ - عد عقد البيع الأول - الذى تضمنه عقد الصلح - المبرم بين طرفى هذا العقد بعد ان بحث اركان عقد البيع المذكور وشروطه وتحقق من صحته وتوافر اركانه ونفاذه بين عاقديه ، فإنه يكون بذلك قد قضى ضمنا بصحة ذلك العقد ، الذى رتب عليه القضاء بصحة عقد البيع الثانى (الصادر من المشترية الأولى الى المشترى الأخير) . (١٩٧١/٣/١٨ - م نقض م - ٢٢ - ٣٤٧) . وبأن " الدعوى بصحة ونفاذ العقد تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى اذا ما سجل الحكم قام مقام العقد المسجل فى نقل الملكية وهذا يقتضى ان يفصل القاضى فى أمر صحة البيع ويتحقق من استيفائه للشروط اللازمة لانعقاده وصحته ثم يفصل فى أمر امتناع البائع عن تنفيذ التزامه

ومن ثم فان تلك الدعوى تتسع لأن يثار فيها كل اسباب البطلان العقد اذ من شأن هذا البطلان لو صح ان يحول دون الحكم بصحة العقد وعلى ذلك فإنه إذا فات الخصم ابداء سبب من هذه الأسباب كان فى استطاعته ابداؤه فى تلك الدعوى ثم حكم بصحة العقد ونفاذه فإن هذا الحكم يكون مانعا لهذا الخصم من رفع دعوى جديدة ببطلان العقد استنادا الى هذا السبب . ولا يصح قياس هذه الحالى على صورة رفع دعوى بطلب بطلان عقد لسبب وحده فترفضه أو تقبله وهى حين تنتهى الى رفضه يقتصر قضاؤها على هذا الرفض ولا يتعدى ذلك الى القضاء بصحة العقد ومن ثم قضاؤها على هذا الرفض ولا يتعدى ذلك الى القضاء بصحة العقد ومن ثم فإن حكمها برفض هذا السبب لا يمنع الخصوم من رفع دعوى جديدة بطلب بطلان ذات العقد لسبب آخر من أسباب البطلان اما فى دعوى صحة ونفاذ العقد فالأمر مختلف اذ المحكمة لا تقف عند رفض اسباب البطلان التى توجه الى العقد بل انها تجاوز ذلك الى البحث فى صحة العقد ولا تقضى بصحته ونفاذه إلا إذا تنحقق لها من الاوراق المقدمة إليها أن التصرف الذى يتناوله العقد صحيح ونافذ " . (١٩٦٦/٤/٢١ - م نقض م - ١٧ -٨٩٩) .

- الحكم بصحة التعاقد لا يحوز حجية فى شأن الملكية ما لم تكن قد اثيرت :

لئن كانت دعوى صحة التعاقد تتسع لبحث ما عسى أن يثار فيها من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع باعتبارها دعوى استحقاق مالا إلا أن الحكم الصادر فيها لا يحوز حجيته بشأن الملكيةما لم تكن الملكية قد اثيرت وبحثها الحكم الصادر بصحة البيع ، ذلك انه من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المنع من اعادة طرح النزاع فى المسألة المقضى فيها يشترط فيه أن تكون المسألة واحدة فى الدعويين ، ولا تتوافر هذه الوحدة الا ان تكون هذه المسألة أساسية لا تتغير ، وأن يكون الطرفان قد تناقشا فى الدعوى الاولى واستقرت حقيقتها بينهما بالحكم الأول استقرار جامعا مانعا . وان تكون هى بذاتها الاساس فيما يدعى به بالدعوى الثانية . وينبنى على ذلك انه ما لم تنظر المحكمة فيه بالفعل لا يمكن ان يكون موضوعا لحكم يحوز قوة الامر المقضى به . (١٩٨١/٢/١٠ - الطعن ٤٥١ لسنة ٥٤٧) .

- حجية الحكم تكون قاصرة على من كان ماثلا او ممثلا فى الدعوى :

لما كان من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه لا حجية الحكم الا فيما يكون قضى فيه بين الخصوم بصفة صريحة او بصفة ضمنية حتمية سواء فى المنطوق او فى الاسباب المتصلة به اتصالا وثيقا والتى لا يقوم المنطوق بدونها ، وكان البين من الحكم الصادر فى الدعوى رقم ... مدنى مستأنف شمال القاهرة - المقدم صورته التنفيذية - انه انتهى الى رفض دعوى المكالبة بالأجرة المقامة من ورثة البائعة - المطعون ضدهم السبعة الأول - لما للطاعنين من صفة فى طلب رفضها لاستحقاقهم ثمار العقار بناء على عقد البيع الصادر الى مورثهم من مورثة المطعون عليهم السبعة الأول والمؤرخ .. - محل الدعوى الماثلة - دون ان يعرض للاقرار بصحة ذلك العقد أو يقضى بالابقاء عليه بالنسبة للطاعنين أو يتصدى للفصل فى صحته ، فإن قضاء الحكم المطعون فيه برفض دوى صحة ونفاذ عقد البيع لا يعارض قضاء الحكم الآخر ولا مخالفة فيه لحجيته لاختلاف الموضوع الدعويين . (١٩٨١/٢/١٩ - الطعن ١٤٥٩ لسنة ٤٧ق) . وبأنه " متى كان التصرف الذى لم يشهر قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية غير نافذ قانونا فى حق الحاجز والراسى عليه المزاد فان صدور حكم بصحة هذا التصرف فى دعوى رفعها المتصرف اليه على المدين المتصرف لا يكون من شأنه نفاذ التصرف المذكور مادام هذا لم يشهر قبل تسجيل التنبيه ذلك ان الحكم بصحة ونفاذ العقد هو قضاء باقرار العقد وانعاقده صحيحا ونافذا من طرفيه ولا يعطى لا يهما ميزة فى المفاضلة مع حق سابق مشهر كالحق المترتب لاحاجز على تسجيل التنبيه " (١٩٦٧/١٢/٧ - م نقض م - ١٨ - ١٩٢٦) . وبأن " اذا رفعت الدعوى بطلب الحكم بصحة ونفاذ اقرار صادر عن عقد بيع صدر من بائعين اختصم احدهما فى الدعوى دون الآخر فإن الدعوى تكون قد حددت بما طلب فى نطاق حصة البائع لم يختصم فى القدر المبيع ولا يمكن فى الشئ المبيع ، فإذا كانت تلك الحصة مما يدخل اختصاص اقاضى الجزئى فإنه لا يكون هناك محل القول بعدم اختصاصه تأسيسا على ان قيمة الاقرار المتنازع عليه كله تخرج عن هذا الاختصاص " (١٩٥٧/٤/٢٥ - م نقض م - ٨ - ٤٥١) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : الحكم الذى يصدر ضد البائع متعلقا بالعقار المبيع يعتبر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - حجية على المشترى الذى سجل عقد شرائه بعد صدور الحكم او بعد تسجيل صحيفة الدعوى التى صدر فيها هذا الحكم ، وذلك على اساس لأن المشترى يعتبر ممثلا فى شخص البائع له فى تلك الدعوى المقامة ضده وأنه خلف خاص له . (١٩٧٥/٣/١٨ - م نقض م - ٢٩ - ٦٢٧) .

كما قضت بأن " إذا كان الثابت أن المدعية قد عدلت طلب صحة التعاقد الذى ضمنته صحيفتها المسجلة الى طلب فسخ العقد ورد الثمن مع التعويض . إلا أنها عادت الى طلباتها الأصلية الواردة بتلك الصحيفة . وصدر الحكم فى الدعوى محمولا عليها ، وبذات الطلبات التى تضمنتها واتخذ الحكم من كون الصحيفة اسبق تسجيلا من عقد شراء الطاعنين قواما لقضائه . وإذ صدر ذلك الحكم فى مواجهة الطاعنين نهائيا ، وارتبطت اسبابه ارتباطا وثيقا بمنطوقه بحيث لا تقوم له قائمة إلا بها ، فإنه ينهض حجة عليهما بما شملته تلك الاسباب . واذ رتب الحكم المطعون فيه على ذلك قضاءه برفض دعوى الطاعنين بتثبيت ملكيتها لذات العين المبيعة ، فإن النعى عليه على غير اساس " . (١٩٧٢/٢/١٩ - م نقض م - ٢٣ - ٢١٧) . وبأنه " اذ كانت الطاعنة قد تمسكت فى دفاعها بحجية الحكم الصادر بصحة العقد ونفاذه قبل المطعون ضدهم السبعة الأول باعتبارهم دائنى المطعون ضده الثامن الصادر ضده الحكم فضلا عن نفاذ هذا العقد فى حقهم بتسجيل صحيفة الدعوى قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية بما يرتب عليه عدم ملكية مدينهم المذكور للعقار المنزوعة ملكيته . فإن الحكم المطعون فيه اذ قضى بعدم الاعتداد بهذا الحكم بصورية عقد البيع صورية مطلقة دون ان يشير الى هذا الدفاع الجوهرى يكون فضلا عما شابه من قصور فى التسبيب قد اخطأ فى تطبيق القانون " (نقض مدنى ١٩٨٠/٢/٢٤ - الطعن رقم ٥٦٧ لسنة ٤٢ق) . وبأنه " اذا كان الحكم المطعون فيه قد حدد فى اسبابه حق المطعون عليه الثانى بملكية نصف الثلاثة وللانتفاع بالأرض والمبانى فى حدود اغراضها ، ورتب على ذلك قضاءه بصحة ونفاذ البيع الصادر منه الى المطعون عليه الاول فى نطاق الحق الذى حدده ، وكان الحكم قد افصح عن تحديد هذا النطاق فى اسبابه وأحال إليه فى منطوقه ، فان النعى عليه بالتناقض بين الاسباب والمنطوق يكون على غير اساس " (١٩٧٢/١/٢٠ - م نقض م - ٢٣ - ٧٦ . وبأن " اذا كان الحكم الصادر بصحة ونفاذ عقد بيع قد اقام قضاءه فى اسبابه المرتبطة بمنطوقة ارتباطا وثيقا على اساس أن المشترى قد وفى ثمن المبيع وذلك ردا على دفاع البائع بأنه لم يوف الثمن ، فإن الحكم المطعون فيه الصادر فى دعوى تالية بفسخ عقد البيع ذاته استنادا الى ان الثمن لم بدفع يكون قد فصل فى النزاع خلافا لحكم آخر سبق صدوره بين الخصوم انفسهم وحاز قوة الامر المقضى مما يستوجب نقضه والقضاء بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها . ولا عبرة باختلاف الطلبات فى الدعويين ما دام الاساس فيهما واحدا وهو ما اذا كان المشترى قد أدى المبيع أو لم يؤديه ذلك ان الحكم الصادر فى الدعوى الاولى قد تضمن الفصل فى السبب المشترك للدعويين ومن ثم يكون لهذا الحكم حجية فى هذا الخصوص " . (١٩٦٣/٣/٣ - م نقض م - ١٤ - ٢٨٨).

كذلك قضت محكمة النقض بأن : إذا كان العبرة فى اتحاد الخصوم فيما يتعلق بقوة الشئ المحكوم فيه انما هى بالخصوم من حيث صفاتهم لا من حيث اشخاصهم فالحكم الصادر فى وجه شخص لا تكون له حجية على من يخلفه من وارث أو مشتر أو متلقى اذا سند هذا الخلف فى اثبات ملكيته الى سبب آخر غير التلقى مستغنيا بهذا السبب الآخر عن سبب التلقى ، وكان الحكم للطاعن بصحة البيع فى الدعوى رقم .. لم يصدر فى مواجهة المطعون عليه الثالث بصفته الشخصية بل فى مواجهة تركة مورثه ، وخصوهم باعتباره احد وارثيه . فلا تكون له حجية تمنع من نظر الدعوى بملكية الاطيان المبيعة التى ركنت فيها المطعون عليها الاولى الى حيازتها وسلفها المطعون عليه الثالث المدة الطويلة المكسبة للملكية اذ التقادم بكفى بذاته متى توافرت شروطه لكسب ملكيته مستقلا عن تلقيها ميراثا عن المرحوم .. مورث سلفها المطعون عليه الثالث " . (١٩٨١/٢/١٠ - الطعن ٤٥١ لسنة ٤٧ق) .

الحكم يكون له حجية فيما يكون قد فصل بين الخصوم :

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه وإن كان للحكم حجية بالنسبة لأطراف الخصومة الصادر فيها إلا أن هذه الحجية لا تكون إلا فيما يكون قد فصل فيه بين الخصوم بصفة صريحة أو بصفة ضمنية حتمية سواء فى المنطوق فى الأسباب التى لا يقوم المنطوق بدونها. فما لم تنظر فيه المحكمة بالفعل لا يمكن أن يكون موضوعاً لحكم حائز قوة الأمر المقضى فيه . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/٤/٣ السنة ٣١ الجزء الأول ص١٠٢٧) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذا كان الثابت من الحكم الصادر فى الدعوى رقم ... حسبما سجل الحكم المطعون فيه وإن صدر فى مواجهة الطاعنين إلا أنه تناول موضوع العقدين مثار النزاع الحالى وارتبطت اسبابه بمنطوقه بحيث لا تقوم له قائمة إلا بها فإنه ينهض حجة على الطاعنين بما شملته هذه الأسباب " . (١٩٨١/٥/٧ ـ الطعن ٧٢ لسنة ٤٦ ق ـ ويراجع نقض ١٩٥٣/٢/٥ ـ م ق م ـ ٣٠٣ ـ ٦٥) . وبأنه " إذا كان الثابت أن المدعيع قد عدلت طلب صحة التعاقد الذى ضمنته صحيفتها المسجلة إلى طلب فسخ العقد ورد الثمن مع التعويض ، إلا أنها عادت إلى طلباتها الأصلية الواردة بتلك

الصحيفة ، وصدر الحكم فى الدعوى محمولاً عليها ، وبذات الطلبات التى تضمنتها ، واتخذ الحكم من كون الصحيفة اسبق تسجيلاً من عقد شراء الطاعنين قواماً لقضائه ، وإذ صدر ذلك الحكم فى مواجهة الطاعنين نهائياً ، وارتبطت أسبابه ارتباطاً وثيقاً بمنطوقه بحيث لا تقوم له قائمة إلا بها ، فإنه ينهض حجة عليهما بما شملته تلك الأسباب ، وإذ رتب الحكم المطعون فيه على ذلك قضاءه برفض دعوى الطاعنين بتثبيت ملكيتهما ، لذات العين المبيعة ـ فإن النعى عليه يكون على غير أساس " . (١٩٧٢/٢/١٩ ـ م نقض م ـ ٢٣ ـ ٢١٧) . وبأنه " إذا كان السند القانونى للطاعن فى الانتفاع بثمرات القدر الذى اشتراه يقوم على عقد شرائه المحكوم نهائياً بصحته ونفاذه فى مواجهة المطعون عليها الأولى ، وطبقاً للمادة ٢/٤٥٨ من القانون المدنى التى تجعل للمشترى الحق فى ثمار البيع من وقت تمام البيع ، فإن الحكم المطعون فيه إذا ألزمه بريع القدر مشتراه بوصفه غاصباً ، فإنه يكون قد أهدر حجية الحكم السابق الصادر بصحة ونفاذ عقده فى مواجهة المطعون عليها الأولى ، وهو بهذا الوصف يكون قد صدر على خلاف حكم سابق بين الخصوم أنفسهم وحائز لقوة الشئ المحكوم فيه، بما يجيز الطعن فيه بالنقض عملاً بالمادة ٣ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩". (١٩٧٢/٢/١٧ ـ م نقض م ـ ٢٣ ـ ١٨٣) .

أحكام النقض

1. إذا حكمت المحكمة بصحة بيع صدر من شخص لم يسجل عقد تملكه فلا يصح الاعتراض عليها فى ذلك ما دام القانون قد جعل للمشترى حق استصدار الحكم بصحة عقد البيع العرفى ونفاذه إما على البائع له وحده بمقتضى التزامه بنقل الملكية إن كانت الملكية له ، وإما عليه وعلى من كان قد تصرف له بعقود غير مسجلة ... الخ حتى المالك الأصلى ، وذلك باعتبار المشترى دائناً للبائع وله ، بمقتضى المادة ١٤١ من القانون المدنى ، أن يقيم الدعاوى باسمه كما أن القانون رتب على تسجيل ذلك الحكم انتقال ملكية المبيع من المالك الأصلى إلى المشترى . (جلسة ١٩٤٤/٤/٢٠ طعن رقم ٨٨ سنة ١٣ق) .
2. إن العبرة فى تحديد الأطيان (أى فى تعيين المبيع) المحكوم باثبات صحة التعاقد عنها هى بما ورد من ذلك فى العقد الذى بيعت بموجبه، لا بما يكون قد ورد فى صحيفة دعوى صحة التعاقد . (جلسة ١٩٤٣/١٢/٣٠ طعن رقم ٤٦ سنة ١٣ق) .
3. إن تسجيل عريضة الدعوى التى يرفعها المتصرف إليه على المتصرف بإثبات التعاقد الحاصل بينهما على حق عينى عقارى ، والتأشير فى هامش هذا التسجيل بالحكم الذى يصدر فى الدعوى مقرراً حق المدعى فيها ذلك من شأنه أن يعتبر حجة من تاريخ وقوعه على من ترتيبت لهم من نفس المتصرف حقوق عينية على العقار والاحتجاج بأن هذا التسجيل قد وقع حابطاً لأن البائع لم يكن وقت حصوله قد كسب ملكية المبيع إذ هو لم يسجل عقد شرائه هذا العقار إلا بعد تسجيل عريضة الدعوى ، مردود بأن البائع وقد كسب فعلاً ملكية العقار فإن التصرف الصادر منه للمتصرف اليه يكون قد صادف محلاً يرد عليه وملكية نقلها إليه ، وتسجيل المشترى منه عريضة دعواه باثبات صحة التعاقد ظل يحميه ضد من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار حتى كسب البائع ملكيتـه وانتقلت منـه إليـه . (جلسة ١٩٥٠/٤/١٣ طعن رقم ١٢٥ سنة ١٨ق) .
4. لا خطأ إذا اعتبر الحكم مناط الأفضلية بين عقدين واردين على عقار واحد وصادرين من متصرف واحد هو أسبقية التسجيل دون ثبوت التاريخ كما لا خطأ فى القول بأنه لا يكفى لاعتبار العقد مسجلاً تسجيل عريضة دعوى صحة التعاقد ما لم يصدر حكم بذلك ويؤشر به وفقاً للمواد ٧و ١٠و ١٢ من القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ إذ فى هذه الحالة فقط يحتج بالحكم من تاريخ تسجيل عريضة الدعوى . (جلسة ١٩٥٠/٤/٢٧ طعن رقم ١٤٧ سنة١٨ق) .
5. إن الثمن ركن من أركان البيع التى يجب التثبت من توافرها قبل الحكم بانعقاده، وما يجريه قاضى الموضوع من هذا التثبت ـ فى دعوى صحة التعاقد ـ يجب عليه أن يورده فى أسباب حكمه ليقوم هذا الايراد شاهداً على أنه لم يغفل أمر هذا الركن من أركان العقد المتنازع فيه ، وليمكن به محكمة النقض من أن تأخذ بحقها فى الاشراف على مراعاة أحكام القانون . فإذا كان الحكم الصادر بثبوت حصول البيع بين طرفين وبالترخيص بتسجيل الحكم ليقوم مقام العقد فى نقل الملكية مجهلاً فيه ركن الثمن المنقول بأن البيع تم على أساسه ، فإنه يكون مشوباً بقصور أسبابه متعيناً نقضه .(جلسة ١٩٤٦/٢/٢٨ طعن رقم ٥٠ سنة ١٥ق)
6. إن القضاء بصحة العقد غير المسجل باعتباره منشئاً لالتزامات شخصية بين المشترى والبائع له لا يناقض إهداره كسبب ناقل للملك فى حق مشتر آخر سبقه بتسجيل عقده . (جلسة ١٩٤٩/١/٢٧ طعن رقم ١٦٠ سنـة ١٧ق).
7. أوجبت المادة الأولى من القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ تسجيل جميع العقود التى من شأنها إنشاء حق ملكية أو أى حق عينى آخر أو نقله أو تغييره ، ومؤدى ذلك أن حق الملكية لا ينتقل من البائع مالكاً للعقار ويكون التالى هو الخصم فى كل دعوى تتعلق بعين العقار ، ولما كان الخصم فى دعوى القسمة هو الشريك المالك عملاً بالمادة ٤٥٢ مدنى قديم التى تحكم هذا النزاع وكان يبين من الوقائع التى أثبتها الحكم المطعون فيه أن دعوى القسمة رفعت من الطاعنين على المطعون عليه الثانى الذى كان مالكاً العقار والشريك الواجب اختصامه ، وكان مجرد شراء المطعون عليه الأول لحصة المطعون عليه الثانى الارثية فى هذا العقار وقيامه بتسجيل صحيفة دعوى التعاقد لا يترتب عليه نقل الملكية إذ الملكية لا تنتقل إليه إلا بتسجيل الحكم الصادر فى الدعوى ، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر يكون قد أخطأ فى القانون بما يستوجب نقضه . (الطعن رقم ٢٨٣ سنة ٢٥ق ـ جلسة ١٩٦٠/٤/٢١ س١١ ص٣٢٤) .

٨. متى كان الحكم المطعون فيه إذ قبل تدخل المطعون عليه الأخير فى دعوى صحة التعاقد المقامة من الطاعن على البائعين له ، وأجرى المفاضلة بين عقد الخصم المتدخل وعقد الطاعن على أساس اسبقية التسجيل قد قرر أن البحث فى دعوى صحة التعاقد وسلامة العقد وتوافر أركانه القانونية يقتضى البحث فيما إذا كان البائع مالكاً للمبيع المرفوعة بشأنه الدعوى ، فإذا تبين للمحكمة أن البائع تصرف بالبيع للغير الذى سجل عقده قبل تسجيل المشترى الثانى تعين عليها أن تقضى برفض دعوى هذا المشترى الثانى على أساس اسبقية التسجيل ، وإلا كان حكمها بصحة التعاقد لمن تراخى فى تسجيل عقده لغواً لا قيمة له ، إذ قرر الحكم ذلك ، فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانـون . (جلسة ١٩٥٣/١٢/١٧ طعـن رقم ٢٩٣ سنة ٢٠ ق).
٩. القضاء بشطب تسجيل المشترى لعقده قبل التأشير على هامش صحيفة الدعوى المرفوعة بصحة تعاقد آخر صادر عن ذات الأطيان المبيعة والمسجلة فى تاريخ سابق على تاريخ التسجيل المحكوم بشطبه هو قضاء سابق لأوانه وفيه مخالفة للقانون حتى لو قضى للمشترى الآخر بصحة ونفاذ التعاقد ، ذلك أن الحكم بشطب التسجيل لا يكون إلا بعد الحكم بصحة التعاقد والتأشير بذلك فعلاً على هامش صحيفة تلك الدعوى وما لم يحصل هذا التأشير لا يكون للحكم بصحة التعاقد أى حجية بالنسبة لتسجيل العقد . (الطعنان رقما ٢٤٦ ، ٢٤٧ لسنة ٢٣ق ـ جلسة ١٩٥٧/٦/١٣ س٨ ص٥٧٦).
١٠. إذا كان يبين من الحكم المطعون فيه أن المطعون عليهما الأولين سجلاً عريضة دعواهما بصحة عقد البيع الصادر لهما من المطعون عليه الثالث فى ١٩٤٦/١٢/٢٨ قبل أن يسجل الطاعن فى ١٩٤٧/٦/١٥ الحكم الصادر له بصحة عقد البدل الذى تم بينه وبين المطعون عليه الثالث فإن هذا التصرف الحاصل للطاعن من نفس البائع للمطعون عليهما الأولين لا يحاج به الأخيران عملاً بالمادة ١٢ من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ وبالتالى لا يحول تسجيل الطاعن الحكم بصحة عقد بدله بعد تسجيل عريضة دعوى المطعون عليهما الأولين دون أن يقضى لهما بصحة عقدهما حتى إذا أشر بهذا الحكم وفق القانون يكون حجة على الطاعن ويكون الحكم المطعون فيه إذ قضى للمطعون عليهما الأولين بصحة ونفاذ عقدهما قد انتهى الى نتجية سليمة ولا يبطله ما ينعاه عليه الطاعن من تقريرات خاطئة وردت بأسبابه . (جلسة ١٩٥٣/١/٢٩ طعن رقم ٣٠٥ سنة ٢٠ق) .
١١. متى كان الحكم المطعون فيه إذ قضى للمطعون عليها بصحة التعاقد قد استند إلى أن الطلب كان وارداً فى صحيفة افتتاح الدعوى ودفع الرسم النسبى عليه وأصرت عليه المطعون عليها فى طلباتها الختامية لدى محكمة أول درجة بمذكرتها التى وقع عليها محامى الطاعنين بما يفيد الاطلاع عليها وتسلم صورة منها كما أنها تمسكت به فى صحيفة استئنافها وفى مذكرتها لدى محكمة الاستئناف ـ متى كان ذلك ـ فإن طلب صحة التعاقد لا يعتبر طلباً أبدى لأول مرة أمام محكمة الاستئناف ويكون النعى عل الحكم المطعون فيه بأنه جاوز نطاق الخصومة وخلط بين دعوى صحة التوقيع ودعوى صحة التعاقد فى غير محله . (جلسة ١٩٥٢/٢/٧ طعن رقم ٦٠ سنة ٢٠ق) .
١٢. ان المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ إنما رتبتا على تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد أن يكون لها أثر من يوم حصوله إذا صدر حكم بصحة التعاقد واشر بالحكم وفقاً للقانون ، فلا يغنى عن تسجيل صحيفة الدعوى تأشير المساحة عليها . وإذن فإنه يكون غير منتج ما تنعاه الطاعنه على الحكم المطعون فيه من أنه إذ قضى بتثبيت ملكية المطعون عليه للعقار موضوع النزاع قد أغفل أن المساحة أشرت على صحيفة دعوى التعاقد التى رفعتها عن هذا العقار فى تاريخ سابق على تسجيل عقد المطعون عليه متى كانت هى لم تسجل هذه الصحيفة إلا بعد أن سجل المطعون عليه عقد شرائه . (جلسة ١٩٥٢/٥/٨ طعن رقم ١٨٦ سنة ٢٠ق) .
١٣. تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التى يرفعها المشترى على البائع ـ على ما قضت به المادة ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ـ يحدث أثره بالنسبة لجميع من ترتبت لهم على العقار المبيع حقوق عينيه بعد تسجيل تلك الصحيفة ، سواء كانوا خصوماً فى تلك الدعوى التى سجلت صحيفتها أو ظلوا بعيدين عنها . كما أن مفاد نص المادتين ١٥، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى ان تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع بإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشترى حجة على كل من ترتتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى. فإذا كان المطعون ضدهما قد سجلا صحيفة دعواهما

(بصحة التعاقد) قبل أن يسجل الطاعن (مشتر ثان) عقدة الصادر إليه من ذات البائع فإنهما لا يحاجان بهذا التسجيل الأخير ولا تنتقل به الملكية إلى الطاعن بالنسبة إليهما وعلى ذلك فلا يحول هذا التسجيل دون أن يحكم لهما بصحة ونفاذ عقدهما العرفى حتى إذا أشر بهذا الحكم وفق القانون يكون حجة على الطاعن . (الطعن رقم ٢٠٦ سنة ٣٤ق ـ جلسة ١٩٦٧/١٠/١٩ س١٨ ص١٥٤٢) .

١٤. الدعوى بصحة ونفاذ العقد تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم قام مقام العقد المسجل فى نقل الملكية وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر امتناع البائع عن تنفيذ التزاماته ومن ثم فإن تلك الدعوى تتسع لأن يثار فيها كل أسباب بطلان العقد إذ من شأن هذا البطلان لو صح أن يحول دون الحكم بصحة العقد وعلى ذلك فإنه إذا فات الخصم إبداء سبب من هذه الأسباب كان فى استطاعته ابداؤه فى تلك الدعوى ثم حكم بصحة العقد ونفاذه فإن هذا الحكم يكون مانعاً لهذا الخصم من رفع دعوى جديدة ببطلان العقد استناداً إلى هذا السبب . ولا يصح قياس هذه الحالة على صورة رفع دعوى بطلب بطلان عقد لسبب من أسباب البطلان إذ فى هذه الصورة تنحصر وظيفة المحكمة فى بحث هذا السبب وحدة فترفضه أو تقبله وهى حين تنتهى إلى رفضه يقتصر قضاؤها على هذا الرفض ولا يتعدى ذلك إلى القضاء بصحة العقد ومن ثم فإن حكمها برفض هذا السبب لا يمنع الخصوم من رفع دعوى صحة ونفاذ العقد فالأمر مختلف إذ المحكمة لا تقف عند رفض أسباب البطلان التى توجه الى العقد بل انها تجاوز ذلك البحث فى صحة العقد ولا تقضى بصحته ونفاذه الا إذا تحقق لها من الأوراق المقدمة اليها أن التصرف الذى يتناوله العقد صحيح ونافذ . (الطعن ٢٨١ لسنة ٣٢ق جلسة ١٩٦٦/٤/٢١ س١٧ ص٨٩٩) .

١٥. متى حكم بصحة ونفاذ العقد وأصبح الحكم نهائياً فإنه يحوز قوة الأمر المقضى فى شأن صحة هذا العقد ويمنع الخصوم أنفسهم أو خلفهم من التنازع فى هذه المسألة فى دعوى أخرى بطلب بطلانه ولا يغير من ذلك اختلاف الطلبات فى الدعويين ذلك أن طلب صحة العقد وطلب بطلانه وجهان متقابلان لشئ واحد والقضاء بصحة العقد يتضمن حتماً القضاء بأنه غير باطل. (الطعن ٢٨١ لسنة ٣٢ق جلسة ١٩٦٦/٤/٢١ س١٧ ص٨٩٩) . (الطعن ١١٣ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٢/١٢/١) .

١٦. و مفاد نصوص المادتين ١٥، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى أن تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع باثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما بشأن بيع عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشترى الذى ـ تقرر بالحكم ـ حجة على من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى فإذا كانت المطعون ضدها الأولى قد سجلت صحيفة دعواها بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لها من المطعون ضده الثانى قبل تسجيل عقد الطاعن الصادر اليه من ذات البائع فإنها لا تحاج بهذا التسجيل الأخير ومن ثم فلم تنتقل الملكية به الى الطاعن بالنسبة لها ولا يحول هذا التسجيل دون أن يحكم لها بصحة ونفاذ عقـدها حتى إذا ما أشر بهذا الحكم وفق القانون كان حجة على الطاعن . (الطعن رقم ١٩٠ سنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٦/٣/٢٤ س١٧ ص٧٢٣) .

١٧. إذا كان عقد البيع الصادر من المحجور عليه قد ابرم قبل صدور قرار الحجر عليه للعته وأن هذا القرار لا يصلح بذاته سند لطلب بطلان ذلك العقد طبقاً للمادة ١١٤ من القانون المدنى وإنما يكون طلب بطلانه لعته البائع على أساس شيوع هذه الحالة وقت العقد أو علم الطرف الآخر بها . ومتى كان عته البائع مدعى موجوده وقت العقد فلم يكن هناك ما يحول دون ابداء طلب البطلان بسبب العته فى الدعوى المرفوعة بصحة ونفاذ العقد فإن لم يبد هذا الطلب وصدر الحكم نهائياً بصحة ونفاذ العقد فإن صدور قرار الحجر على البائع بعد صدور الحكم فى تلك الدعوى لا يعتبر سببا طرأ بعد هذا الحكم يحول دون التمسك بقوة الأمر المقضى به التى حـازها الحكم فى شأن صحة العقـد . (الطعن رقم ٢٨١ سنة ٣٢ق جلسة ١٩٦٦/٤/٢١ س١٧ ص٨٩٩) .

١٨. القضاء السابق بصحة العقد يتضمن حتماً أنه عقد غير صورى وصحيح ومن شأنه نقل الملكية ومتى حاز الحكم قوة الأمر المقضى فإنه يمنع الخصوم فى الدعوى التى صدر فيها من العودة إلى المناقشة فى المسألة التى فصل فيها بأية دعوى تالية يثار فيها هذا النزاع ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها فى الدعوى الأولى أو أثيرت ولم يبحثها الحكم الصادر فيها . (الطعن رقم ٣٤٧ سنة٣ق ـ جلسة ١/ / ١٩٦٦ س١٧ ص٤٨٦) .

19. متى كان الثابت أن الطاعنين قد اختصما فى الدعوى بطلب صحة ونفاذ عقد البيع الصادر للمدعيين ـ المطعون عليهم الخمسة الأول ـ من الباقين تأسيساً على أن عقد البيع الصادر للطاعن الأول والعقد الصادر منه للطاعن الثانى بصفته ولياً على قاصرين ـ عن ذات العقار المبيع ـ لا يؤثران على حقوق المدعين لسبق تسجيلهم صحيفة دعواهم ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بصحة ونفاذ العقد الصادر إلى المطعون عليهم الخمسة الأول عن هذا العقار فإن بطلان الحكم المطعون فيه بالنسبة للقاصرين لعدم إخبار النيابة العامة بالدعوى ووجود القاصرين فيها يستتبع بطلانه بالنسبة للطاعن الأول بما يستوجب نقضه (الطعن ٥١ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٦٩/٢/٤ س٢٠ ص٢٤٢).
20. متى كان التصرف الذى لم يشهر قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية غير نافذ قانوناً فى حق الحاجز والراسى عليه المزاد فإن صدور حكم بصحة هذا التصرف فى دعوى رفعها المتصرف إليه على المدين المنصرف لا يكون من شأنه نفاذ التصرف المذكور مادام هذا الحكم لم يشهر قبل تسجيل التنبيه أو يؤشر بمنطوقه فى هامش تسجيل صحيفتها إذا كانت قد سجلت قبل تسجيل التنبيه ذلك أن الحكم بصحة ونفاذ العقد هو قضاء باقرار العقد وانعقاده صحيحاً ونافذاً بين طرفيه ولا يعطى لأيهما مزية فى المفاضلة مع حق سابق مشهر كالحق المرتب للحاجز على تسجيل التنبيه . (الطعن رقم ٨٤سنة ٣٢ق ـ جلسة ١٩٦٧/١٢/٧ س١٨ ص١٨٢٦) .
21. لا يجوز لغير البائع أن يدفع دعوى صحة التعاقد بتخلف المشترى عن الوفاء بالتزامه بدفع الثمن لأن هذا الدفع هو بذاته الدفع بعدم التنفيذ ولا يقبل الا من المتعاقد الآخر فإذا كان البائع لم يطعن فيما قضى به الحكم المطعون فيه من اعتبار العرض والايداع الحاصلين من المشترى صحيحين وما رتبه على ذلك من اعتبار الايداع مبرئا لذمة هذا المشترى من الثمن ، فإنه لا يقبل من الطاعن ـ وهو مشتر ثان ـ الطعن على الحكم المطعون فيه فى هذا الخصوص ما دام البائع قد ارتضاه ولم يطعن فيه . (الطعن ٢٦٠ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٧/١٢/٢٨س١٨ ص١٩٣٢) . قارن (الطعن ٨٦ لسنة ٢٣ق جلسة ١٩٥٧/٤/٢٥ س٨ ص٤٥١) .

الذى انتهى الى أن الحكم بصحة ونفاذ العقد دون إقامة قضائه الدليل على وفاء المشترى بكامل الثمن وعدم رده على دفاع البائع فى هذا الخصوص خطأ وقصور.

22. أ. من أحكام البيع المقررة فى المادتين ٢٦٦و ٣٠٠ من القانون المدنى القديم والمادة ٤٣٩ من القانون القائم التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهذا الالتزام أبدى يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر فيمتنع على البائع ابدا التعرض للمشترى لأن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض وينتقل هذا الالتزام من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشترى فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع الا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة المكسبة للملكية . ولما كان الدفع من الورثة بسقوط حق المشترى بالتقادم لقعوده عن رفع دعواه بصحة ونفاذ عقد البيع هو من قبيل المنازعة المنتفعة قانوناً على ورثة البائع ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول هذا الدفع يكون مخالفاً للقانون .

ب. مقتضى تمسك المشترى فى دعواه ـ صحة ونفاذ عقد بيع ـ بقيام العقد صحيحاً منتجاً لجميع آثاره طوال نظر الدعوى أمام درجتى التقاضى ، أنه قد تمسك بجميع الآثار القانونية الناشئة عن هذا العقد ومن بينها التزام البائع بضمان عدم التعرض وهو التزام لا يسقط عنه وعن ورثته أبـداً . أ ، ب (الطعن ٥٧٥ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٩/١/١٦ س٢٠ ص١٢٨) .

23. الغرض من دعوى صحة التعاقد هو إجبار البائع على تنفيذ التزامه بنقل ملكية المبيع تنفيذاً عينياً فإذا كان هذا التنفيذ قد أصبح غير ممكن لوروده على شئ غير قابل للتعامل فيه فإن طلب صحة ونفاذ عقد البيع يكون متعين الرفض . (الطعن ٤٥٥ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٨/١١/٢١ س١٩ ص١٣٩٨) .
24. لا تستطيع محكمة الموضوع البت فى أمر صحة ونفاذ العقد الصادر من المورث سواء باعتباره بيعاً أو باعتباره وصية إلا بعد أن تحدد نوعه إذ يتوقف على هذا التحديد معرفة الأحكام القانونية التى تنطبق عليه من حيث الصحة والنفاذ ، بنفاذه قبل أن تبت فى أمر تكييفه وهل هو بيع أو وصية . (الطعن ٥٥٠ لسنة٣٤ق جلسة ١٩٦٩/١/٢ س٢٠ ص٢٢) .

٢٥. لا مجال لأعمال الأسبقية فى تسجيل صحيفتى دعويىى صحة التعاقد إذا كان أحد العقدين صورياً صورة مطلقة ، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن عقد الطاعن صورى صورية مطلقة فإنه لا يكون ثمة محل للمفاضلة بينه وبين عقد المتدخلين استناداً إلى أسبقية تسجيل صحيفة دعوى صحة عقد الطاعن . (الطعن رقم ١٥٢ لسنة ٣٦ق ـ جلسة ١٩٧٠/٥/٢١ س٢١ ص٨٨٦) .

٢٦. العبرة فى المفاضلة بأسبقية التسجيل هى أن يكون المتصرف واحداً فإذا كان الثابت فى الأوراق أن المطعون عليه الأول اشترى قطعة الأرض محل النزاع بعقد غير مسجل من شخص كان قد اشتراها بدوره من آخرين بعقد غير مسجل ، ثم أقام المطعون عليه الأول الدعوى بصحة ونفاذ البيع الصادر لبائعه من البائعين الأصليين، فلما تبين له أن البائعين قد باعا جزءاً من هذه الأرض ، عدل طلباته بأن أضاف اليها طلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لبائعه دون أن يسجل صحيفة التعديل ، بينما سجل الطاعنان ـ المشتريان الآخران ـ عقد البيع الصادر لهما من البائعين الأصليين ومن ثم فإنه لا يجوز تطبيق مبدأ الأسبقية فى التسجيل بين صحيفة دعوى المطعون عليه الأول وعقد الطاعنين لاختلاف المتصرف فى البيعين ، وإنما تكون المفاضلة بين طلبات المطعون عليه الأول المعدلة التى طلب فيها الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر لبائعه ، وبين عقد الطاعنين لاتحاد المتصرف فى هذه الحالة وهما البائعان الأصليان وإذا لم يسجل المطعون عليه الأول صحيفة التعديل فى حين أن الطاعنين قد سجلا عقدهما فإنهما يفضلان عليه (الطعن رقم ٥٧١ سنة ٣٥ق ـ جلسة ١٩٧٠/٦/٢٥ س٢١ ص١٠٨٧).

٢٧. يشترط لقبول اعتراض الخارج عن الخصومة على الحكم الصادر فيها حسبما تقضى الفقرة الأولى من المادة ٤٥٠ من قانون المرافعات السابق شرطان، أولهما أن يكون المعترض ممن يعتبر الحكم الصادر فى الدعوى حجة عليه ولم يكن ماثلاً فى الخصومة شخصياً . ثانيهما أن يثبت المعترض غش من كان يمثله أو تواطئه أو اهماله الجثيم . فإذا كان المطعون عليه الأول قد سجل صحيفة دعوى صحةونفاذ عقد البيع الصادر له من المطعون عليه الثانى قبل تسجيل الطاعنين (المشترين من نفس البائع) عقد شرائهم وكان مؤدى ذلك أن يكون الحكم الصادر فى تلك الدعوى حجة على البائع وعلى الطاعنين المشترين منه باعتبارهم خلفا خاصا فلا تنقطع صفة البائع (المطعون عليه الثانى) فى تمثيلهم، ولا يقدح فى ذلك أن يسجل الطاعنون عقدهم قبل صدور الحكم إذ أن هذا التسجيل لا يصلح على إطلاقه للاحتجاج به على المطعون عليه الأول لسبق تسجيله صحيفة دعواه مما يجعل الاحتجاج بتسجيل الطاعنين لعقدهم منوطا بما عسى أن يحكم به فى الدعوى المشار اليها وبتسجيل الحكم الصادر فيها، وإذ لم يكن الطاعنون ماثلون فى الخصومة بأشخاصهم فإن الاعتراض منهم على الحكم المذكور يكون مقبولا إذا ما توافر الشرط الثانى من شرطى قبول اعتراض الخارج عن الخصومة (الطعن ٥٨٤ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٩/٢/١١ س ٢٠ ص ٢٩٢) .

٢٨. تمسك طالبى التدخل فى دعوى صحة التعاقد بأنهم هم المالكون للأطيان المبيعة يعد تدخلاً اختصامياً يطلب به المتدخلون حقاً ذاتياً لأنفسهم، ويوجب على المحكمة المنظورة أمامها الدعوى قبول تدخلهم باعتباره مرتبطاً بالدعوى الأصلية، ويتعين عليها الا تحكم بصحة التعاقد أو تقبل الصلح بشأنه الا بعد الفصل فى موضوع طلبهم وذلك باعتبار أن هذا البحث هو مما يدخل فى صميم الدعوى المطروحة عليها ، وعلى أساس أن الحكم الذى تصدره المحكمة بصحة التعاقد أو بالحاق الصلح المبرم بشأنه بمحضر الجلسة يتوقف على التحقق من عدم سلامةادعاء المتدخلين . (الطعن رقم ٥٠٥ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٧٠/٢/٣ س٢١ ص٢٢١) .

٢٩. تختلف دعوى صحة التعاقد عن دعوى الفسخ سبباً وموضوعاً . (الطعن رقم ٥٧٠ لسنة ٣٥ق ـ جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦ س٢١ ص٣٦٤) .

٣٠. لئن كان قد قضى بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر للطاعنين ـ المشترين إلا أنه وقد ضمن الحكم أسبابه رفض طلب المتدخلين ـ الشفعاء ـ بوقف دعوى صحة التعاقد حتى يفصل نهائياً فى دعوى الشفعة، ورفض طلبهم بإحالة الدعوى إلى التحقيق لاثبات صورية ذلك العقد لأنه قصد به التحايل لحرمانهم من حقهم فى أخذ العقار المبيع بالشفعة ، واستند الحكم فى ذلك إلى أن الدفع بالصورية الذى يثيرونه هو مما يدخل فى دعوى الشفعة ومطروح فيها، فإن القضاء بصحة عقد البيع المشار اليه لم يفصل بذلك فى طلب الصورية على وجه يحاج به المطعون عليهم ـ الشفعاء ـ طالما أنه قد صرح بعدم الادلاء برأيه فى هذا الطلب ، مقرراً أنه خارج عن نطاق الدعوى المعروضه عليه، ولا يعتبر الحكم المطعون فيه ـ الصادر فى دعوى الشفعة ـ إذا عرض لبحث صورية العقد المشار إليه ، مخالفاً للحكم السابق الصادر بصحته ونفاذه . (الطعن رقم ٦٠ لسنة ٣٦ق ـ جلسة ١٩٧٠/٤/١٤ س٢١ ص٦١٨) .

٣١. إن القانون رقم ١١٤ سنة ١٩٦٤ بتنظيم الشهر العقارى، يقضى بأن ملكية العقار لا تنتقل من البائع إلى المشترى الا بتسجيل عقد البيع أو بتسجيل الحكم النهائى باثبات التعاقد أو بالتأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل صحيفة الدعوى اذا كانت قد سجلت ، وتسجيل الصحيفة يحفظ لرافع الدعوى حقوقه من تاريخ حصوله ، بحيث أنه متى حكم له بطلباته فإن الحق الذى قرره الحكم ينسحب إلى يوم تسجيل الصحيفة اذا كان قد تأشر بهذا الحكم طبقا للقانون دون أن يتأثر بما يصدر من البائع أو ما صدر من مورثه من تصرفات أشهرت بعد هذا التاريخ ، ومفاد ذلك أنه لا يكفى لاعتبار العقد مسجلاً تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ما لم يصدر حكم بذلك ويؤثر به على هامش تسجيل الصحيفة وما لم يحصل هذا التأشير لا يكون للحكم بصحة التعاقد أية حجية بالنسبة لتسجيل العقد . (الطعن رقم ١٩ لسنة٣٦ق ـ جلسة ١٩٧٠/٤/٣١ س٢١ ص٦٧٧) .

٣٢. مؤدى نص المادتين ١٥ و ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى ، أن تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع باثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ، ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة ، ومن شأنه أن يجعل حق المشترى حجة على من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . ولما كان الطاعن قد سجل صحيفة دعواه قبل تسجيل عقد المشترين الآخرين الصادر من ذات البائع عن جزء من نفس العقار المبيع له ، فإن الطاعن لا يحاج بهذا التسجيل اللاحق لتاريخ تسجيل الصحيفة ، وبالتالى فلا يحول هذا التسجيل دون أن يحكم له بصحة ونفاذ عقده حتى إذا أشر بهذا الحكم وفق القانون ، يكون حجة على المشترين الآخرين . (الطعن رقم ٥٨ لسنة ٣٧ق ـ جلسة ١٩٧١/١٢/٢٣ س٢٢ ص١٠٩٦) .

٣٣. صور الأوراق العرفية ليست لها حجية ولا قيمة لها فى الاثبات ، الا بمقدار ما تهدى إلى الأصل إذا كان موجوداً فيرجع اليه ، أما إذا كان الأصل غير موجود فلا سبيل للاحتجاج بالصورة إذ هى لا تحمل توقيع من صدرت عنه ، والتوقيع بالامضاء أو بصمة الختم أو بصمة الاصبع هو المصدر القانونى لاضفاء الحجية على الأوراق العرفية وفقاً لما تقضى به المادة ٣٩٠ من القانون المدنى . وإذا كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد رتب على الصورة الفوتغرافية لعقد البيع العرفى المنسوب صدوره من الطاعن إلى المطعون عليه الثانى قضاءه بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر من هذا الأخير إلى المطعون عليه الأول ، دون أن يتحقق من قيام العقد الأول ـ الذى نفى الطاعن وجوده ـ وهو شرط لازم للقضاء بصحة ونفاذ عقد البيع الذى بنى عليه ، فإن الحكم يكون قد خالف القانون وأخطأ فى الاستدلال بما يوجب نقضه . (الطعن رقم ٤٧٨ لسنة ٣٦ق ـ جلسة ١٩٧١/٥/١٣ س٢٢ ص٦٣٠).

٣٤. رفع الحراسة وفقاً للقانون رقم ١٥٠ لسنة ١٩٤٦ . ايلولة صافى اموال وممتلكات من كان خاضعاً للحراسة إلى الدولة بعد استنزال جميع الحقوق التى للغير . للمدير العام لإدارة الأموال أن يقبل الديون التى يتقدم بها أصحابها أو يرفض أدءها بقرار مسبب . ولا يجوز الرجوع على المدين بغير الديون التى يرفض المدير العام أداءها . قضاء الحكم بعدم ولاية المحكمة بنظر دعوى صحة ونفاذ عقد البيع استناداً إلى أن القدر المبيع آل ضمن أموال البائع الى الدولة ودون أن يتحقق الحكم مما إذا كانت أموال هذا الشخص قد صفيت ، وما إذا كان المدير العام لإدارة الأموال التى آلت إلى الدولة قد أقر أو رفض عقد البيع المشار اليه وأثر ذلك على الدعوى فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابـه قصــور فى التسبيب . (الطعن رقم ٤١٠ لسنة ٣٦ق جلسة ١٩٧١/٥/٨ س٢٢ ص٦٤٠) .

٣٥. مفاد نص المادة ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى أن تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على الباع لاثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع العقار ، ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل صحيفة الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشترى حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . (الطعن رقم ٣٦٥ لسنة ٣٦ق ـ جلسة ١٩٧١/٥/٢٧ س٢٢ ص٦٦٦).

٣٦. إذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بتعديل الحكم الابتدائى ـ فيما قضى به من بطلان عقد البيع لثبوت صوريته ـ إلى عدم نفاذ العقد فى حق الدائن ، فإنه يكون قد قضى ضمناً بصحته وبالغاء البطلان الذى حكم به الحكم الابتدائى ، ومن ثم فإن النعى عليه بأنه رفض القضاء للطاعن بصحة عقده ، يكون على غير أساس .(الطعن رقم ٢٥٤ لسنة ٣٦ق جلسة ١٩٧١/٢/٢٥ س٢٢ ص٢٢٨)

٣٧. إذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بصورية التفاسخ ـ عن عقد البيع الأول ـ الذى تضمنه عقد الصلح ـ المبرم بين طرفى هذا العقد ـ بعد أن بحث أركان عقد البيع المذكور وشروطه وتحقق من صحته وتوافر أركانه ونفاذه بين عاقديه ، فإنه يكون بذلك قد قضى ضمناً بصحة ذلك العقد ، الذى رتب عليه القضاء بصحة عقد البيع التالى . (الطعن رقم ٣٥٣ لسنة ٣٦ق ـ جلسة ١٩٧١/٣/١٨ س٢٢ ص٣٤٧) .

٣٨. إذا كان الحكم قد انتهى صحيحاً إلى القضاء بصحة ونفاذ عقد البيع فإنه لا يبطله ما وقع فى أسبابه من خطأ فى تطبيق القانون بتقريره وجود تضامن بين البائعين فى العقد ، مادام أن هذا الخطأ لم يؤثر على النتيجة الصحيحة التى انتهى اليها ، ولمحكمة النقض تصحيح ما وقع فتقريرات الحكم القانونية من خطأ وان تعطى الوقائع الثابتة تكييفها القانونى الصحيح ما دامت لا تعتمد فى هذا التكييف على غير ما حصلته محكمة الموضوع من هذه الوقائع. (الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٣٧ق ـ جلسة ١٩٧٢/٤/٢٩ س٢٣ ص٧٨١).

٣٩. الأصل أن التسجيل لا يترتب عليه أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذى من شأنه انشاء حق الملكية أو أى حق عينى آخر على عقار أو نقله، وأن هذا الأثر لا ينسحب إلى الماضى، ولا يحتج على ذلك بأن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقارى أجاز بالمادتين ١٥ ، ١٧ منه تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ، ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش تسجيل صحائفها انسحاب أثر هذا التأشير إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، لأن تقرير هذا الأثر ورد على سبيل الاستثناء حماية لأصحاب تلك الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى، وهو استثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه . (الطعــن رقم ١٤ لسنة ٣٨ق ـ جلسة ١٩٧٣/٢/٢٤ س٢٤ ص٣٢٩) .

٤٠. متى كان يبين من الرجوع إلى الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنه ـ بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لها والذى أقر فيه البائع بقبض الثمن فى عقد الرهن الرسمى الصادر منه عن المنزل المبيع ـ على بطلان عقد البيع تأسيساً على سبق صدور الحكم ببراءة ذمة المورث البائع من دين الرهن . وإذا كان هذا الحكم الأخير قد طعن فيه أمام محكمة النقض ، ويبين من الاطلاع على ذلك الطعن أن محكمة النقض قضت بنقض الحكم المطعون فيه والاحالة ، وكان يترتب على نقض الحكم الغاء جميع الأحكام والأعمال اللاحقة للحكم المنقوض متى كان ذلك الحكم أساساً لها ، فإنه يتعين اعتبار الحكم المطعون فيه ملغى . (الطعن رقم ١٧٥ لسنة ٣٧ق ـ جلسة ١٩٧٢/٤/٦ س٢٣ ص٦٥٤) .

٤١. الدعوى البوليصية ليست فى حقيقتها إلا دعوى بعدم نفاذ التصرف الصادر من المدين إضراراً بدائنه ، ولا يمس الحكم الصادر فيها صحة العقد الصادر من المدين ، بل يظل هذا العقد صحيحاً وقائماً بين عاقدين منتجاً كافة آثاره القانونية بينهما . (الطعن رقم ٤٩٢ لسنة ٣٧ق ـ جلسة ١٩٧٢/٦/١٣ س٢٣ ص١١٠٥) .

٤٢. إذا كان السند القانونى للطاعن فى الانتفاع بثمرات القدر الذى اشتراه يقوم على عقد شرائه المحكوم نهائياً بصحته ونفاذه فى مواجهة المطعون عليها الأولى. وطبقاً للمادة ٢/٤٥٨ من القانون المدنى التى تجعل للمشترى الحق فى ثمار المبيع من وقت البيع ، فإن الحكم المطعون فيه إذا الزمه بريع القدر مشتراه بوصفه غاصباً فإنه يكون قد أهدر حجية الحكم السابق الصادر بصحة ونفاذ عقده فى مواجهة المطعون عليها الأولى وهوبهذا الوصف يكون قد صدر على خلاف حكم سابق بين الخصوم أنفسهم وحائز لقوة الشئ المحكوم فيه ، بما يجيز الطعن فيه بالنقض عملاً بالمادة ٣ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ . (الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٣٦ق ـ جلسة ١٩٧٢/٢/١٧ س٢٣ ص١٨٣).

٤٣. إذا كان الثابت أن المدعية قد عدلت طلب صحة التعاقد الذى ضمنته صحيفتها المسجلة الى طلب فسخ العقد ورد الثمن مع التعويض ، إلا أنها عادت إلى طلباتها الأصلية الواردة بتلك الصحيفة، وصدر الحكم فى الدعوى محمولاً عليها ، وبذات الطلبات التى تضمنتها واتخذ الحكم من كون الصحيفة أسبق تسجيلاً من عقد شراء الطاعنين قواماً لقضائه ، وإذا صدر ذلك الحكم فى مواجهة الطاعنين نهائياً ، وارتبطت اسبابه ارتباطاً وثيقاً بمنطوقه بحيث لا تقوم له قائمة إلا بها ، فإنه ينهض حجة عليهما بما شملته تلك الأسباب وإذا رتب الحكم المطعون فيه على ذلك قضاءه حجة عليهما بما شملته تلك الأسباب وإذا رتب الحكم المطعون فيه على ذلك قضاء برفض دعوى الطاعنين ـ بتثبيت ملكيتهما لذات العين المبيعة ـ فإن النعى عليه يكون على غير أساس . (الطعن رقم ٢٥٧ لسنة ٣٧ق ـ جلسة ١٩٧٢/٢/١٩ س٢٣ ص٢١٧) .

٤٤. العبرة فى تحديد الأطيان ـ أى فى تعيين المبيع ـ المحكوم باثبات صحة التعاقد عنها هى بما رود من ذلك فى العقد الذى بيعت بموجبه ، لا بما يكون قد ورد فى صحيفة دعوى صحة التعاقد ـ وإذا كان يبين من الرجوع الى الحكم المطعون فيه أنه احال فى تعيين المبيع الى عقد البيع وملحقه والى صحيفة الدعوى كذلك ، وكان الطاعن ـ طالب التدخل فى الدعوى ـ لا ينازع فى صحة البيانات الواردة فى هذه الصحيفة من ان الأطيان المبيعة إلى المطعون عليه الأول ـ المدعى فى دعوى صحيفة التعاقد ـ تقع مشاعة فى ... وان الباقى من هذا القدر يتسع لأن يشمل الأطيان التى ورد عليها عقد البيع الصادر اليه ، فإن النعى على الحكم المطعون فيه بالقصور فى تحديد القدر المبيع والاخلال بحق دفاع الطاعن يكون على غير أساس . (الطعن رقم ٣٧٠ لسنة ٣٨ق ـ جلسة ١٩٧٣/١٢/٢٠ س٤ ص١٣٣٦) .

٤٥. مفاد نص المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن الشهر العقارى أن تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع لاثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع العقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشترى حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، وبذلك يكون المشرع قد رسم للمدعى فى دعوى صحة التعاقد طريقاً يمكنه من التمسك بالحكم الذى يصدر لصالحه ضد كل من آل اليه الحق من البائع المدعى عليه ، واعلام الغير بالاخطار التى يتعرضون لها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى ، وإذا كان هذا الاعلان يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم وحده فإنه من باب أولى يتحقق بشهر الحكم كاملاً إذ أن هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهامشى ويزيد عليه ، ومتى تقرر ذلك فإن أمر تسجيل الحكم من حيث الاحتجاج على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار ، يرتد إلى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد، يستوى فى ذلك أن تكون هذه الحقوق قد تقررت بتصرف رضائى صادر من البائع له أو نتيجة اجراءات تنفيذ عقارى اتخذت ضد هذا البائع . (الطعن رقم ٦٨٨ لسنة ٤٢ق ـ جلسة ١٩٧٧/٣/١٦ ـ س٢٨ ص٦٨١) .

٤٦. إذا كان البين من الحكم المطعون فيه أنه اعرض عن قول كلمة الفصل فيما أثر من نزاع حول تكييف العقد وهو فى صدد القضاء بصحته ونفاذه مأخوذاً باتساع التركة لنفاذ التصرف سواء اعتباره بيعاً أو باعتباره وصية ، وكانت المحكمة لا تستطيع البت فى أمر صحة العقد ونفاذه سواء باعتباره بيعاً أو باعتباره وصيه الا بعد تكييفه إذ يتوقف على هذا التكييف معرفة الأحكام القانونية التى تطبق عليه من حيث الصحة والنفاذ، ولا يجوز لها حتى بفرض أن التركة تتسع لنفاذ التصرف فى الحالتين أن تقضى بنفاذه قبل أن تبت فى أمر تكييفه وهل هو بيع أو وصية ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون وقصرت أسبابه عن حمل قضائه بصحة التعاقد ونفاذه بعد ما تناقضت فتماحت. (الطعن رقم ٣٦١ لسنة ٣٩ق ـ جلسة ١٩٧٤/٤/٢٩ س٢٥ص٧٦١) .

٤٧. إذ كان قانون المرافعات ـ السابق ـ الذى يحكم واقعة الدعوى قد اعتبر التصرف الذى لم يشهر قبل تسجيل التنبيه نافذاً فى حق الحاجز ، فإن صدر حكم بصحة هذا التصرف لا يكون من شأنه نفاذ التصرف المذكور مادام هذا الحكم لم يشهر قبل تسجيل التنبيه أو يؤشر بمنطوقه فى هامش تسجيل صحيفة الدعوى المرفوعة بصحة هذا التصرف إذا كانت قد سجلت قبل تسجيل التنبيه ، إذ أن الحكم بصحة ونفاذ العقد هو قضاء بانعقاده صحيحاً ونافذاً بين طرفيه ولكنه لا يعطى لأى منهما مزية فى المفاضلة مع حق سابق مشهر كالحق المترتب للحاجز على تسجيل التنبيه، وعلى ذلك فلا يصح لمن لم يسجل عقد شرائه للعقار أن يحتج بعقده على نازع الملكية استناداً إلى القول بأنه مادام البيع حجة على البائع فهو حجة على دائنه العادى المعتبر خلفاً عاماً . (الطعن رقم ١٦١ سنة ٣٩ق ـ جلسة ١٩٧٤/٤/٣٠ سنة ٢٥ ص٧٨٤).

٤٨. من المقرر أن الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل وأن المشترى لا يجاب الى طلب الحكم بصحة عقده إلا إذا كان انتقال الملكية اليه ممكناً وهو فى حالة عدم تسجيل العقود الصادرة لمن باع له غير ممكن . (الطعن ٤٩٦ لسنة ٤١ق ـ جلسة ١٩٧٥/١١/٢٤ ـ سنة ٢٦ ص١٤٦٥) .

٤٩. انه وان كان ضم الدعويين المختلفتين سبباً وموضوعاً إلى بعضهما تسهيلاً للاجراءات لا يترتب عليه اندماج الواحدة فى الأخرى بحيث تفقد كل منهما استقلالها ولو اتحد الخصوم فيها ، إلا أن الأمر يختلف إذا كان الطلب فى احدى القضيتين المضمومتين هو ذات الطلب فى القضية الأخرى ، فإذا كان الثابت أن محكمة الموضوع بعد أن ضمت الدعويين انتهت إلى أن عقد البيع فى دعوى صحة العقد هو بذاته العقد موضوع دعوى التزوير الأصلية ، وكانت دعوى صحة العقد هى الوجه الآخر لدعوى بطلانه ، فإن الاندماج يتم بين الدعويين، ويترتب عليه أن يصير الادعاء

بالتزوير واحداً فيهما، والفصل فيه هو قضاء صادر قبل الفصل فى موضوع صحة العقد ، غير منه للخصومة فلا يجوز الطعن فيه على استقلال عملاً بنص المادة ٣٧٨ من قانون المرافعات السابق، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وقضى برفض الدفع بعدم جواز الاستئناف عن الحكم الصادر فى الادعاء بالتزوير فإنه يكون قد خالف القانون ، وإذ كان هذا الحكم أساساً للحكم الصادر برد وبطلان عقد البيع، فإنه يترتب على نقض الحكم الأول نقض الحكم اللاحق. (الطعن رقم ٣٧٢ لسنة ٣٨ق ـ جلسة ١٩٧٣/٦/٢٨ س٢٤ ص٩٩٦) .

٥٠. أ. الاستئناف يعيد الدعوى إلى الحالة التى كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف، ومن ثم فإنه يحق للبائع ـ المستأنف ـ أن يرفع دعوى صحة التعاقد أمام محكمة ثانى درجة باستحالة تنفيذه التزامه بنقل ملكية العقار المبيع إلى المشترى رافع هذه الدعوى نظراً لانتقال الملكية فعلا إلى مشتر آخر . ولا يعتبر هذا الدفاع فى ذاته تعرضاً منه لواقع الدعوى وإنما هو تقرير لحقيقة واقعية لا مناص من إنتاج أثرها القانونى بغض النظر عن جواز اعتبار البيع الثانى تعرضاً من البائع للمشترى الأول .

ب. إذ كان البيع الثانى ـ الصادر من ذات البائع إلى الطاعنين ـ إلى المطعون ضده السابع قد تم تسجيله ولم يكن الطاعنون قد سجلوا صحيفة دعوى صحة التعاقد قبل تسجيل عقد شراء المطعون ضده السابع حتى يستطيعوا التأشير بالحكم الذى يصدر فيها لصالحهم فى هامش تسجيل تلك الصحيفة ويكون حقهم حجة على المطعون ضده السابع ولا يتأثرون بتسجيل عقد شرائه، عملاً بالمادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ . فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض دعوى صحة التعاقد لاستحالة تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية ، يكون قد أصاب صحيح القانون . أ ـ ب (الطعن ١٤٥١ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٠/١/٣١ س٣١ ص٣٦٦) .

٥١. النص فى الفقرة الأولى من المادة ٨٨ من قانون المحاماة ٦١ لسنة ١٩٦٨ يدل على أن المشرع قصد بهذا النص منع جهات الشهر العقارى والتوثيق وغيرها من الجهات التى تقوم بهذا العمل من تسجيل العقود التى تزيد قيمتها على ١٥٠٠ جنيه[1] أو التصديق أو التأشير عليها بأى إجراء ما لم تكن موقعاً عليها من محام مقبول للمرافعة أمام المحاكم الابتدائية على الأقل ، ومن ثم يؤيد ذلك ما نصت عليه الفقرة الثانية من تلك المادة بقولها " ويتعين على هذه المكاتب الرجوع لجداول النقابة الموجودة لديها للتحقق من صفة المحامى ودرجة قيده " لما كان ذلك فإن عدم التوقيع من محام على العقد موضوع الدعوى والبالغ قدره ٢٢٥٠ جنيه لا يحول دون القضاء بصحته ونفاذه . (الطعن ٣٦ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٤/٥ س٢٨ ص ٨٩٧) .

٥٢. إذا كان المطعون ضده وقت أن رفع دعواه بصحة ونفاذ عقد البيع لم يكن قد أوفى بباقى الثمن ، وما كان يجوز له إلزام الطاعنات بنقل ملكية المبيع وهو لم يوف الجزء الأكبر المتبقى من الثمن بعد أن خسر دعواه أمام محكمة أول درجة، وقطع الاستئناف شوطاً بعياً مما كان يتعين معه على محكمة الاستئناف وهى تقضى بصحة ونفاذ عقد البيع بعد وفاء المطعون ضده بباقى الثمن أن تلزمه بالمصروفات عملاً بالمادة ١٨٥ من قانون المرافعات لأنه وإن كان محكوماً له فى الدعوى إلا أنه كان قد رفعها على أساس غير سليم لعدم وفائه بباقى الثمن قبل رفعها فتسبب فى انفاق مصاريف لا فائدة منها . (الطعن ١٣٧ لسنة ٤٨ق ـ جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٧ س٢٩ ص٢٠٤) .

٥٣. إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعنة لم تثر أمام محكمة الموضوع فى دعوى صحة التعاقد أمر الخلاف بين طول الحدين الواردين بعقد البيع وطولهما المبين بصحيفة الدعوى فلا يقبل منها التمسك بهذا الدفاع الجديد لأول مرة أمام محكمة النقض . (الطعن ١٥ لسنة ٤٣ق ـ جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠ ـ س٢٨ ص١٠٠٠) .

٥٤. لا يكفى لنقل الملكية تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ما لم يصدر حكم بذلك ويؤشر به وفقاً للمادتين ١٥، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ إذ فى هذه الحالة فقط يحتج بالحكم من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . (الطعن ٨٥٠ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٦/٢٨ س٢٨ ص ١٥٣٢) .

---

[1]) أصبحت خمسة آلاف جنيه فى القانون القائم .

٥٥. إذ كانت الطاعنة قد تمسكت فى دفاعها بحجية الحكم الصادر بصحة العقد ونفاذه قبل المطعون ضدهم السبعة الأول باعتبارهم دائنى المطعون ضده الثامن الصادر ضده هذا الحكم فضلاً عن نفاذ هذا العقد فى حقهم بتسجيل صحيفة الدعوى قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية بما يترتب عليه عدم ملكية مدينهم المذكور للعقار المنزوعة ملكيته ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعدم الاعتداد بهذا الحكم لصورية عقد البيع صورية مطلقة دون أن يشير إلى هذا الدفاع الجوهرى ، يكون ـ فضلاً عما شابه من قصور فى التسبيب ـ قد أخطأ فى تطبيق القانون . (الطعن ٥٦٧ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٨٠/٢/٢٤ س٣١ ص٢٧٢)

٥٦. دعوى صحة التعاقد يقصد بها رافعها المشترى اجبار البائع على تنفيذ التزامه بنقل ملكية المبيع الى المشترى تنفيذاً عينياً ، ومن ثم فالبائع هو الخصم الأصيل فيها حتى ولو كان قد باع ذات المبيع الى مشتر آخر ، ومن ثم يحق للبائع ـ المستأنف ـ الطعن فى الحكم الصادر فيها ضده بكافة طرق الطعن الجائزة قانوناً. (الطعن ١٤٥١ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٠/١/٣١س٣١ ص ٣٦٦) .

٥٧. أن مناط الحكم بعدم قبول دعوى المشترى الأخير بصحة عقده وحده عند توالى البيوع غير المسجلة ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ أن يكون تسجيل الحكم الصادر بصحة العقد غير ممكن الا بتدخل أى من البائعين السابقين ، وإذ كان القرار الصادرمن لجنة القسمة المشكلة طبقاً للقرار بقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٠ بقسمة الأعيان التى انتهى فيها الوقف ـ بإيقاع بيع العقار الذى تقرر بيعه بالمزاد لعدم امكان قسمته، صالح للتسجيل دون حاجة لتدخل أى من ملاكه السابقين ويكون القرار المسجل سنداً بملكية من أوقع البيع عليه، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر على سند من مجرد عدم تسجيل المطعون ضده الأول الراسى عليه المزاد "البائع الطاعن" ـ قرار ايقاع البيع عليه ، فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه . (الطعن ٧٢ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/٤/٢٦ س٣٥ ص١٠٩٢) .

٥٨. إذ كان المشترى لعقار بعقد غير مسجل ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ يعتبر دائناً للبائع . وكان الحكم بصحة العقد الصادر من المدين حجة على دائنه لأن المدين يعتبر ممثلاً لدائنه فى الخصومات التى يكون هذا المدين طرفاً فيها، وكان الحكم نهائياً بصحة ونفاذ العقد هو قضاء بانعقاده صحيحاً ونافذاً بين طرفيه ـ فإنه يمتنع على من يعتبر ذلك الحكم حجة عليه العودة إلى الادعاء بتزوير ذلك العقد ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق اثارتها فى الدعوى التى صدر فيها الحكم الأول إذ أن الادعاء بالتزوير فى هذه الحالة لا يعدو أن يكون وسيلة دفاع فى ذات موضوع الدعوى كان يجب ابداؤه أمام المحكمة التى نظرت هذا الموضوع ولا يكون لغيرها أن تنظره. (الطعن ٢٧٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٨٣/٦/٩ س٣٤ ص١٣٨٩) .

٥٩. أ. بطلان السند الذى يركن اليه البائع فى عقد البيع مصدراً لملكيته للعين المبيعة بطلاناً مطلقاً لا يحول دون الحكم بصحة هذا العقد متى كان البائع مالكاً فعلاً لهذه العين عند البيع بسند قانونى آخر .

ب. العبرة فى تحديد الأطيان المحكوم باثبات صحة التعاقد عنها هى بما ورد فى العقد الذى بيعت بموجبه لا بما يكون قد ورد فى صحيفة دعوى صحة التعاقد مخالفة له . أ ـ ب (الطعن ١٥٥٣ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٣/١١/١٧ س٣٤ ص١٦٢٩)
.

٦٠. المقرر أن محكمة الموضوع تختص بالطلب التبعى المرفوع إليها مع الطلب الأصلى الداخل فى اختصاصها ، وإذ كان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده طلب الحكم بصفة مستعجلة بطرد الطاعن من العين المبيعة وتسليمها اليه وفى الموضوع بصحة ونفاذ عقد البيع موضوع التداعى فإن الطلب المستعجل بشقيه يكون داخلاً فى اختصاصها باعتباره تابعاً للطلب الأصلى الذى تختص به ، وإذ قضت المحكمة الابتدائية باجابة المطعون ضده إلى طلباته فى الشق المستعجل ، وكان الحكم المطعون فيه قد أيدها فى هذا الشق فإنه لا يكون قد خالف قواعد الاختصاص . (الطعن ١٨٣ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٤/٢/٢١ س٣٥ ص٥١٢) .

٦١. الحكم الذى يصدر ضد البائع فيما يقدم بشأن العقار المبيع من نزاع يعتبر ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ حجة على المشترى الذى لم يكن قد سجل عقد شرائه عند صدوره على أساس أن المشترى يعتبر ممثلاً فى شخص البائع له فى تلك الدعوى المقامة ضده وأنه خلف خاص له . (الطعن ٢٥٥٥ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٤/٣/٧ س٣٥ ص٦٣٠) .

٦٢. إذ كان الثابت من عقد تعدد البائعين ـ المطعون ضدهم الدائنين بالثمن وقد تحددت فيه المساحة التى باعها كل منهم وثمن الفدان فيما يخص البلغ وثمن مغاير فيما يخص القاصرين، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أن الطاعنين اقاما الدعوى بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ ١٩٧٠/٥/٢٠ عن القدر المبيع بأكمله ومساحته ٣٤ فدان ١٨ قيراط ٩سهم وأنهما أوفيا بالثمن جميعه الا فيما يتعلق بفرق السعر عن مساحة القاصرين ، وأقام المطعون عليهم دعوى الفسخ عن جميع المساحة لعدم وفاء الطاعنين بباقى الثمن ، فكان يتعين على المحكمة أن تعرض لبحث دعوى الطاعنين ودعوى المطعون عليهم فى حدود المقدار الذى يخص باقى البائعين الموفى لهم بثمن أنصبتهم لأنه يدخل فى نطاق ما هو مطروح عليها بغير حاجة إلى أن يعدل الطاعنان طلباتهما إلى القدر الأقل. (الطعن ٤٨١ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨١/٤/١٦ س٣٢ ص١١٤٤).

٦٣. إذا كان الحكم المطعون فيه يتعلق بالقدر المبيع حسبما هو مبين بسند الدعوى وهو العقد المؤرخ ـ وإذ قضت المحكمة بصحته ونفاذه فيما تضمنه من بيع الطاعن إلى المطعون عليه الحصة البالغ قدرها ١٢ط على الشيوع فى العقار الموضح الحدود والمعالم بالعقد وبصحيفة الدعوى ، فإنها لا تكون قد تناقضت أو قضت بما لم يطلبه الخصوم لأن الاشارة إلى صحيفة الدعوى تنحصر فيما يتفق من أوصاف مع عقد البيع سند الدعوى وهو ما طلبه المطعون عليه فى صحيفة دعواه ، مما يكون معه النعى بهذا السبب ـ التناقض ـ فى غير محله . (الطعن ١٢٦٩ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٠/٦/١٠ س٣١ ص١٧٢٦) .

٦٤. المقرر فى قضاء هذه المحكمة بأن تمسك المتدخل فى دعوى صحة التعاقد بطلب رفض الدعوى ، يعد تدخلاً خصامياً يطلب به المتدخل لنفسه حقاً ذاتياً مرتبطاً بالدعوى الأصلية ويتعين على المحكمة الا تقضى بصحة التعاقد أو تقبل الصلح بشأنه إلا بعد الفصل فى طلب التدخل رفضاً أوقبولاً ، اعتباراً بأن هذا البحث هو مما يدخل فى صميم الدعوى المطروحة ، وعلى أساس أن الحكم الذى يصدر بصحة التعاقد أو بالحاق الصلح المبرم بمحضر الجلسة منوط بالتحقق من عدم سلامة دعوى الخصم المتدخل أيا كان السبب . (الطعن رقم ٢٠٩٢ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٠/١٢/١٣) .

٦٥. المقرر فى قضاء هذه المحكمة ـ أن الحكم الصادر بصحة التوقيع تقتصر حجيته على صحة التوقيع ولا يتعدى أثره إلى صحة التزامات الطرفين الناشئة عن العقد وان عدم توقيع الطاعنه على العقد لا يستتبع بطريق اللزوم أن التصرف المثبت فيه لم يصدر منها . ومن ثم فإن الحكم السابق لا يمنع من نظر دعوى صحة وانعقاد البيع لاختلاف موضوع كل من الدعويين . (الطعنان ٣٩٦ لسنة ٥٧ ، ٢٣٩ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩١/٢/٢٧) .

٦٦. إذ كان المقرر أن المشترى لا يجاب إلى طلبه الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر له الا إذا كانت انتقال الملكية وتسجيل الحكم الذى يصدر له فى دعوى صحة التعاقد ممكنين ، وإذ كان الثابت أن الملكية لم تنتقل بعد الى المستأنف عليه الأول ـ البائع فى هذا العقد ـ حتى تاريخ الفصل فى الدعوى لأن عقد شرائه لم يسجل ولأن الحكم الذى كان قد صدر لصالحه بصحة ونفاذ العقد المؤرخ ١٩٥٤/١٢/٢٥ قضى ببطلانه لانعدام الخصومة فى شأنه على نحو ما سلف بيانه فى الرد على أسباب الطعن فإن دعوى المستأنف عليه الثانى بصحة العقد المؤرخ ١٩٧٩/٤/٢٥ تكون غير مقبولة . (الطعن ٦١٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/٥/٢٦) .

٦٧. إذا فات الخصم ابداء أى منازعة سواء تعلقت بصحة العقد أو نفاذه وكان فى استطاعته ابداءها فى تلك الدعوى ثم حكم بصحة العقد ونفاذه فإن هذا الحكم يكون مانعاً لهذا الخصم من رفع دعوى جديدة تستند إلى أحد الأسباب التى كانت دعوى صحة ونفاذ العقد تتسع لبحثها ، لما كان ذلك وكان البين من الحكم الصادر فى الدعوى رقم ١٤٢٣ سنة ١٩٧٢ مدنى كلى المنصورة المقامة بطلب صحة ونفاذ العقد المؤرخ ١٩٧١/٢/٧ من مورث الطاعنين لم يثر أى منازعة تتعلق بمدى جديدة العقد وما إذا كان فى حقيقته بيع أو وصية رغم أن ذلك كان متاحاً له وكانت الدعوى تتسع لبحثه فإنه إذ حكم فيها بصحة العقد ونفاذه باعتباره بيعاً فإن هذا الحكم وقد أصبح نهائياً يحوز قوة الأمر المقضى فى شأن صحة هذا العقد ونفاذه يمنع الخصوم أنفسهم من التنازع فى هذه المسألة بالدعوى الراهنة ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها فى الدعوى الأولى . (الطعن ١٩٣٥ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/٥/١٥ س٣٥ ص١٣٠٢) .

٦٨. تمسك طالب التدخل فى دعوى صحة التعاقد بأنه هو المالك للأطيان المبيعة يعد تدخلاً إختصامياً يطلب به المتدخل حقاً ذاتياً لنفسه ويوجب على المحكمة المنظور امامها الدعوى قبول تدخله بإعتباره مرتبطاً بالدعوى الأصلية ويتعين عليها ألا تحكم بصحة التعاقد أو تقبل الصلح بشأنه إلا بعد الفصل فى موضوع طلبه وذلك بإعتبار أن هذا البحث هو مما يدخل فى صميم الدعوى المطروحه عليها وعلى أساس أن الحكم الذى تصدره المحكمة بصحة التعاقد أو بإلحاق الصلح المبرم بشأنه بمحضر الجلسة يتوقف على التحقق من عدم سلامة إدعاء المتدخل . (الطعن ٢١٤١ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٥/١/٢٧ س٣٦ ص١٥٠) .

٦٩. العبرة فى تحديد الأرض المحكوم باثبات صحة التعاقد عنها بما دون من ذلك فى العقد الذى بيعت بموجبه ، لا بما يكون قد ورد فى صحيفة دعوى صحة التعاقد وأن الأفضلية لا تثبت لرافع دعوى صحة التعاقد ـ وفق نص المادة ١٧ من قانون الشهر العقارى رقم ١٩٤٦/١١٤ إلا إذا كان مستحقاً لما يدعيه ، وهو لا يكون كذلك إلا إذا كان المبيع المحدود فى صحيفة الدعوى هو ذات المبيع الذى كان محلاً للبيع لأن أساس الشهر هو اتحاد العقار فى كل من التصرف وإشهار التصرف ، إلا أنه متى كانت المغايرة فى بيان الحدود الواردة فى صحيفة الدعوى المسجلة لا تجهل بحقيقة انطباق المبيع المبين بها على المبيع الوارد بعقد البيع ، فإن أثر تسجيل الصحيفة يظل باقياً منتجاً لآثاره قبل الكافة . (الطعن ١٨٤٤ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٦/٢٥) .

٧٠. الثابت بالحكم الصادر فى الدعوى رقم ٢٧ سنة ١٩٦١ مدنى كلى الفيوم أن مورث الفريق الأول من المطعون ضدهم أقام الدعوى ضد المشترى طالباً الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر اليه من هذا الأخير بتاريخ ١٩٥٩/٦/٣٠ ونقل تكليف الأطيان المبيعة من اسم البائع له إلى اسمه واستند فى ذلك أن عقد البيع الصادر من هذا الأخير بتاريخ ١٩٥٠/١١/٢١ من ... إلى البائع له واختصم فى الدعوى الطاعنين باعتبارهم ورثة البائع للبائع له ومفاد ذلك أن عقد البيع الصادر من مورث الطاعنين كان مطروحاً على المحكمة لتفصل فى صحته توصلاً إلى الحكم بصحة ونفاذ العقد الصادر من البائع إلى المشترى منه وإذا انتهت المحكمة إلى القضاء بصحة ونفاذ هذا العقد الأخير فإن حكمها يكون له حجية قبل الطاعنين باعتبارهم ورثة البائع للبائع ولا يكون لهم أن يهدروا هذه الحجية بمقولة أنهم اختصموا ليصدر الحكم فى مواجهتهم ولم يكونوا خصوماً حقيقيين فى دعوى صحة التعاقد . (الطعن ٧٢٢ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٤/٥/١٤ س٣٥ ص١٢٨٨) .

٧١. إذا كانت المحكمة قد انتهت إلى أن الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٢٧ سنة ١٩٦١ مدنى كلى الفيوم القاضى بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ ١٩٥٩/٦/٣٠ يحوز حجية قبل الطاعنين الذين اختصموا فى تلك الدعوى باعتبارهم خلفاً للمرحوم ... البائع للبائع فلا يقبل منهم العودة إلى مناقشة ما فصل فيه ذلك ويقع عليهم الالتزام بعدم التعرض للمشترى وتمكينه من نقل الملكية اليه. (الطعن ٧٢٢ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٤/٥/١٤ س٣٥ ص١٢٨٨) .

٧٢. إذا ما قدم المدعى عقد البيع الصادر من المدعى عليه لمحكمة أول درجة ثم فقد من بعد صدور الحكم الابتدائى القاضى بصحته ونفاذه فإن واقعة فقدان هذا العقد وما يتصل بها من منازعة يثيرها المدعى عليه لدى محكمة الاستئناف فى شأن انكار التوقيع عليه تعد من المسائل الموضوعية التى تخضع فى تقديرها لتلك المحكمة دون رقابة من محكمة النقض متى كان استخلاصها سائغاً مستمداً مما له أصل ثابت بالأوراق . (الطعن ٣٠٨ لسنة ٥٦ق ـ جلسة ١٩٨٩/٦/١٥)

٧٣. اذا كانت المحكمة قد عرضت للخلاف بين طرفى عقد البيع حول وصف العين المبيعة و ما اذا كانت تخضع لاحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ الخاص بتقسيم الاراضى المعدة للبناء المعدل بالقانون ٢٢٢ لسنة ١٩٥٣ و خلصت إلى اخضاعها لاحكام هذا القانون فانها تكون قد طبقت القانون على واقع مطروح عليها و متى تعلقت التقريرات القانونية التى تضمنتها اسباب الحكم فى هذا الشأ بالوقائع محل النزاع و كانت هذة التقريرات مرتبطة ارتباطا وثيقا بالمنطوق وداخلة فى بناء الحكم وتاسيسة و لازمة للنتيجة التى انتهى اليها و تكون مع منطوقة وحده لا تقبل التجزئة كان لها حجة ملزمة فان الحكم الصادر برفض الدعوى بصحة ونفاذ عقد البيع لوروده على ارض مقسمة قبل صدور قرار بالموافقة على تقسيمها يمنع طرفيه من اعادة الجدل فى هذة المسالة و الادعاء بأ البيع ورد على ارض زراعية تحايلا على ذلك الحظر الذى دعت اليه اعتبارات تتعلق بالصالح العام مما مقتضاه ترتب البطلان على مخالفته و بالتالى لا يجوز الاعتصام فى هذا الصدد بحكم المادة ١٤٤ من القانون المدنى فيما نصت عليه من انه " اذا كان العقد باطلا او قابلا للابطال وتوافرت فيه اركان عقد آر فإ العقد يكون صحيحا باعتباره العقد الذى

توافرت اركانه اذا تبين ان نية المتعاقدين كانت تنصرف الى ابرام هذا العقد لان اىماط اعمال هذا النص ان تتوافر فى العقد الباطل اركان عقد اخر صحيح ومجرد تغيير وصف العين المبيعة لا تتوافر فيه اركان العقد الصحيح و انما ينطوى على مخالفة لتلك الحجية الملزمة التى حازها الحكم السابق فيما يتعلق بوصف البيع و كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر و اقام قضاءه بصحة ونفاذ عقد البيع المشار اليه على سند من المادة ١٤٤ من القانون المدنى بعد تغيير وصف العين المبيعة بمقتضاه من ارض مقسمة قبل ان يصدر قرار بتقسيمها الى ارض زراعية فانه يكون قد خالف القانون واخطــا فى تطبيقة (الطعن ١٢٤٢ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٨٩/٤/١٨).

٧٤. لما كان الغرض من دعوى صحة التعاقد هو اجبار البائع على تنفيذ التزامة بنقل ملكية المبيع تنفيذا عينيا متى كان هذا التنفيذ ممكنا و هو يكون كذلك طالما كان المبيع لم يخرج عن ملكية البائع وكان لا يقبل من الطاعنين التمسك فى دفاعهم بأن المطعون ضدهم تصرفوابالبيع من ارض النزاع السالغير بعقود عرفية خلافا لماالتزموا به بين انفسهم بعدم التصرف فيها لتعلق هذا الامر بمصلحة المشترين وحدهم كماان هذا التصرف من الاخيرين ليس من شانه زوال الملكيه عن الطاعنين ولا يصير به تنفيذ التزامهم بنقل ملكية المبيع الى المطعون ضدهم غير ممكن فمن ثم لا يعتبر هذا الدفاع جوهريا و بالتالى فلا على الحكم المطعون فيه ان هو التلفت عن الرد عليه لان المحكمة لا تلتزم بالرد الا على الدفاع الجوهرى الذى يؤثر فى النتيجة التى انتهت اليها المحكمة فحكمها (الطعن رقم ١٥٢٠ لسنة ٧٥ ق جلسة ١٩٩٠/٢/٨).

٧٥. النص فى المادة٤٦ من القانون ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ بفرض رسم الايلولة على التركات على انه " على مصلحة الضرائب ان تعطى كل ذى شان بناء على طلب شهادة برسم الايلولة المستحق و ما دفع منه ... و فى المادة ٤٧ على ان " محظور على موقعى العقود الرسمية وكتاب المحاكم و الموظفين و المامورين العمومين الذى تخولهم صفتهم تحرير او تلقى العقود او المحررات سواء اكانت رسميةاو عرفية او القيام باجراء التسجيل و القيود والتاشير و الشطب و غيرها ان يقوموا باى عمل فى اختصاصهم متعلق باى بيع او تصرف ..... قبل ان تقدم لهم الشهادات المنصوص عليها فى المادة السابقة و عليهم ان يثبتوا فى التصرف ما هو مدون فيها خاص برسم الايلولة يدل على ان خطاب الشارع فى النهى عن اجراء التسجيل اوالتوثيق او القيد او الشطب فى التصرفات المشار اليها قبل تقديم شهادة مصلحة الضرائب برسم الايلولة المستحق وما دفع منه انما ينصف الى اولئك الموظفين الذين عددهم النص حفاظا على حق المصلحة فى استحقاق هذا الرسم و الحرص على تحصيلة و من ثم فلا يتسع هذا النهى ليشمل اصدار الاحكام من المحاكم فى دعاوى صحة تلك التصرفات و لا يعد هذا النص قيدا يتصل بقبول هذة الدعوى او شرطا يتعلق بصحة وسلامة التصرف بما لازمة ان عدم تقديم شهادة مصلحة الضرائب برسم الايلوية فى دعوى صحةونفاذ عقد بيع صادر من وارث لعقار موروث لا يحول دون القضاء بصحة العقد اذا ما توافرت أركانة وبنفاذة اذا ماتحققت شروط هذا العقد (الطعن ٩٩٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٨/٦/٣٠) .

٧٦. من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ،أن مناط حجية الحكم الصادر فى احدى الدعاوى،فدعوى تالية سواءكان الحكم السابق صادرًاً فى ذات الموضوع ،أوفى مسألة أساسية واحدة فى الدعويين أن يكون الحكم السابق صادراً بين ذات الخصوم فى الدعوى التالية مع اتحادالموضوع والسبب فالدعويين فلا تقوم متى كان الخصمان فى الدعوى الأولىقد تغير أحدهما أوكلاهما فى الدعوى التالية حتى لو كان الحكم السابق صادراً فى موضوع غيرقابل للتجزئة اذ لايستفيد الخصم أو يضار به الا اذا تدخل أو أدخل فى الدعوى وأصبح بذلك طرفافى هذا الحكم (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/١/١٥ السنة ٣١ عدد أول ص١٦٢).

٧٧. لا يمثل البائع المشترى منه فيما يقوم على العقار المبيع من نزاع بعد تسجيل عقد البيع ومن ثم فإن الحكم الصادر ضد البائع باعتباره غير مالك للعين المبيعة لا يعتبر حجة على المشترى الذى سجل عقد شرائه قبل صدور هذا الحكم ولم يختصم فى الدعوى . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٥/١٠/٢٨ السنة ١٦ العدد الثالث ص٩٢٩) .

٧٨. إذا جاز أن الأحكام الصادرة على السلف حجة على الخلف بشأن الحق الذى تلقاه منه ، فإنه لا حجية للأحكام التى تصدر فى مواجهة الخلف الخاص قبل مانح الحق متى كان هذا الأخير لم يختصم فى الدعوى . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/١/١٥ السنة ٣١ ص١٦٢) .

79. الحكم الذى يصدر ضد البائع متعلقاً بالعقار المبيع يعتبر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة حجة على المشترى الذى سجل عقد شرائه بعد صدور الحكم أو بعد تسجيل صحيفة الدعوى التى صدر فيها هذا الحكم ، وذلك على أساس أن المشترى يعتبر ممثلاً فى شخص البائع له فى تلك الدعوى المقامة ضده وأنه خلف خاص به . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٥/٣/١٨ السنة ٢٦ ص٦٢٧) .
80. مفاد المادة ١٤٦ من التقنين المدنى أن انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص لا يصادف محلاً إلا إذا كان متعلقاً بالشئ الذى انتقل اليه ، وكان عقد السلف سابقاً على العقد الذى بموجبه انتقل الشئ إلى الخلف ، أما العقود التى يبرمها السلف فى شأن الشئ المستخلف فيه بعد انتقاله إلى الخلف فيعتبر الأخير من الغير بالنسبة اليها ولا يسرى أثرها عليه ، والحكم كالعقد فى هذا الشأن فلا يتعدى أثره ولا تمتد حجيته ، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة، إلى الخلف الخاص إلا إذا صدر قبل انتقال الشئ إلى الخلف واكتسابه الحق عليه ، ولا يكفى أن تكون الدعوى قد رفعت قبل انتقال الشئ إذا صدر الحكم فيما بعد (نقض مدنى جلسة ١٩٧٩/٢/٢١ السنة ٣٠ عدد أول ص٥٨٢) .
81. البائع لا يمثل المشترى منه فيما يقوم على العقار المبيع نزاع بعد تسجيل عقد البيع . ومن ثم فإن الحكم الصادر ضد البائع باعتباره غير مالك للعين المبيعة لا يعتبر حجة على المشترى الذى سجل عقد شرائه قبل صدور هذا الحكم ولم يختصم فى الدعوى . (نقض مدنى جلسة ١٩٥١/٤/٥ طعن رقم ١٩ سنة ١٩ق مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاماً الجزء الأول ص٦٢ القاعدة ٢٨٥).
82. ان توقيع المطعون عليه الاول كشاهد على عقدى البيع المطعون فيهما بصدورهما فى مرض الموت فى وقت لم يكن قد اصبح فيه و ارثا لا يعدو ان يكون شهادةبصحة صدورهما من المورث و لا يعتبر اجازة منه للعقدين لان هذة الاجازة لا يعتد بها الا اذا حصلت بعد وفاة المورث اذ ان صفة الوارث التى تخولة حقا فى التركة لا تثبت له الا بهذة الوفاه كما ان توقيعه على العقدين لا يقيد صحة التاريخ المعطى لكل منهما اذ لم يكن وارثا وقت توقيعة كشاهد طبقا لما تقدم ذكره (نقض مدنى جلسة ١٩٧٧/١٢/٦ لسنة ٢٨ عدد ثان ص ١٧٤٢)
83. اذا كانت الطاعنة قد تمسكت فى دفاعها بحجية الحكم الصادر بصحة العقد ونفاذة قبل المطعون ضدهم السبعة الاول باعتبارهم دائنى المطعون ضده الثامن الصادر ضده هذا الحكم فضلا عن نفاذ هذا العقد فى حقهم جميعا بتسجيل صحيفة الدعوى تنبيه نزع الملكيه بما يترتب عليه عدم ملكية مدينهم المذكور للعقار المنزوعة ملكيته فان الحكم المطعون فيه اذ اقتضى بعدم الاعتداد بهذا الحكم لصورية عقدة صوريه مطلقة دون ان يشير الى هذا الدفاع الجوهرى يكون فضلا عما شابة من قصور فى التسبيب قد اخطا فى تطبيقة القانـون (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/١/٢٤ السنة ٣١ عدد اول ص ٢٧٢).
84. الشريك فى ملك شائع الذيتصرف فى حصته الشائعه بعد رفع دعوى القسمة لا يعتبر ممثلا للمشترى منه متى سجل هذا الاخير عقد شرائه و انتقلت اليه بذلك ملكية الحصة الشائعة قبل انتهاء اجراءات القسمة و اذن فمتى كان احد الشركاء فى ملك شائع رفع دعوى بفرز وتجنيب نصيبه فى هذا الملك و اثناء سيرالدعوى اشترى المطعون عليهما الاولان الحصة الشائعة لاحد الشركاء واراد التدخل فى دعوى القسمة فرفضت المحكمة تدخلهما بناء اعتراض احد الشركاء و صارت اجراءات القسمة فى غير مواجهتهما فلا يكون الحكم الصادر فى دعوى القسمة المشار اليها بتخصيص كل من طالبى القسمة بنصيب مفرز حجة عليهما (نقض مدنى جلسة ١٩٥٣/١/٢٧ طعن رقـم ٢٣٥ سنة ٢٠ق مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما الجزء الاول ص٦٣ قاعدة رقم ٢٨٨)
85. ان البائع اذا كانت كل حقوقة فى العقار المبيع تنتقل بالبيع الى المشترى فلا وجه لاعتبارة ممثلا للمشترى فى اى نزاع مع الغير بشان العقار المبيع ولذلك فان كل دعوى ترفع بشان المبيع يجب ان توجه الى المشترى واذا خوصم البائع وحده فلا يكون الحكم الصادر عليه حجه على المشترى و لو كان عالما بالخصومة لان القانون لا يوجب عليه التدخل (نقض مدنى جلسة ١٩٤١/١/٢ طعن رقم ٤٨ سنة ١٠ق مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما الجزء الاول ص ٦٢ قاعده رقم ٢٨٩).

٨٦. اذا كان الطاعنون طعنوا فى النزاع المحلى على التصرف بانه يخفى وصية فانه لا ينفذ الا فى حدود ثلث التركة فانهم وهم يطعنون بذلك انما يستعملون حقا خاصا بهم مصدره القانون لاحقا تلقوه من المورث ومن ثم لا يكون الحكم الصادر ضد المورث بصحة التصرف كبيع حجة عليهم لان الوارث يعتبر فى حكم الغير فيما يختص بالتصرفات الصادرة من مورثة الى وارث اخر اضرارا بحقة فى الميراث (نقض مدنى جلسة ١٩٧٨/١١/٢٨ السنة٢٩لجزء الثانى ص ١٧٨١) .

٨٧. ان العبرة فى اتحاد الخصوم فيما يتعلق بقوة الشىء المحكوم فيه انما هى بالخصوم من حيث صفاتهم لا من حيث اشخاصهم و اذن فالحكم الصادر فى وجه خصم بصفته الشخصية لا تكون له حجية قبل هذا الخصم باعتبارة ناظرا علىالوقف لان صفة النظارة للخصم قد تتعارض مع صفته الشخصيه (نقض مدنى جلسة ١٩٤٠/٣/٧ طعن رقم ٦٩ سنة ٩ ق مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما فى الجزء الاول ص ٦٢ قاعدة رقم ٢٨٠).

٨٨. المدين : و على ما جرى به قضاء هذة المحكمة يعتبر ممثلا لدائنه العادى فى الخصومات التيكون فيها المدين طرفا فيها فيفيد الدائن من الحكم الصادرفيها لمصلحة مدينة كما يعتبر الحكم على المدين حجة على دائنة فى حدود ما يتأثر به حق الضمان العام المقرر للدائن على اموال مدينة و للدائن ولو لم يكن طرفا فى الخصومة بنفسة بأن يطعن على الحكم الصادر فيها بطرق الطعن العادية و غير العادية (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/١/٢٤ السنة ٣١ عدد اول ص ٢٧٢).

٨٩. الحكم الصادر فى وجه انسان لا يكون حجة على من يخلفه من وارث او مشتر او متلق عنه اذا استند هذا الخلف فى اثبات ملكيته الى سبب اخر غير التلقى مستغنيا بهذا الحكم الاخر عن سبب التلقى (نقض مدنى جلسة ١٩٣٤/٥/٢٤ طعن رقم ٧٢ سنة ٣ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما الجزء الاول ص ٦٣ قاعدة رقم ٢٩٠).

٩٠. الدعوى التى ترفع من غير المشترى على البائع بعد انتقال الملكيه فى البيع الى المشترى لا يعتبر المشترى ممثلا فيها بوجود البائع فالحكم الذى يصدر فى هذة الدعوى لا تكون له حجيه بالنسبه له (نقض مدنى جلسة ١٩٣٩/١١/٢ طعن رقم ٢٢ سنة ٩ ق مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما الجزء الاول ص ٦٢ القاعدة رقم ٢٨٧) .

٩١. الحكم الصادر فى نزاع على ملكية عقار لا يكون نافذا على من اشتروا و سجلوا عقدهم قبل رفع الدعوى التى صدر فيها الحكم لان من اشتروا قد اصبحوا بعد البيع ذوى حق خاص و لم يبق للبائع صفه فى المخاصمة بالنيابه عنهم بشان هذاالحق و على ذلك فلا يكون للحكم الصادر فى دعوى تثبيت الملكيه ضد البائع قوة الشىء المحكوم به بالنسبة للمشترى (نقض مدنى جلسة ١٩٣١/١١/١٩ طعن رقم١١سنة ١ق مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما الجزءالاول ص ٦٢ قاعدة رقم ٢٨٤).

مصروفات دعوى صحة التعاقد

تنص المادة (١٨٤) من قانون المرافعات على أن " يجب على المحكمة عند إصدار الحكم الذى تنتهى به الخصومة أمامها أن تحكم من تلقاء نفسها فى مصاريف الدعوى ويحكم بمصاريف الدعوى على الخصم المحكوم عليه فيها ويدخل فى حساب المصاريف مقابل أتعاب المحاماة .

وإذا تعدد المحكوم عليهم جاز الحكم بقسمة المصاريف بينهم بالتساوى أو بنسبة مصلحة كل منهم فى الدعوى على حسب ما تقدره المحكمة ، ولا يلزمون بالتضامن فى المصاريف إلا إذا كانوا متضامنين فى أصل التزامهم المقضى فيه .

- المقصود بالمصاريف فى نص المادة (١٨٤) مرافعات :

والمصاريف هى المصاريف الرسمية التى تتعلق بإجراءات الدعوى ولا تمثل المصاريف الفعلية فلا تشمل كل ما تكبده الخصم من النفقات وإنما تقتصر على النفقات اللازمة قانونا والناشئة مباشرة عن رفع الدعوى وسيرها ولكنها لا تقتصر على الرسوم القضائية وإنما تشمل الرسوم التى استلزمها رفع الدعوى وسيرها والحكم فيها وإعلان الحكم وتنفيذه طبقا لقانون الرسوم ومصاريف تسجيل صحيفة الدعوى أو بعض الاعلانات المتبادلة فيها إذا كان يتحتم التسجيل قانونا ، وأجور الخبراء المنتدبين فى الدعوى من تلقاء نفس المحكمة أو بناء على طلب أحد الخصوم ومصاريف الشهود وانتقال المحكمة واتخاذ الاجراءات التحفظية وما تقدره المحكمة أتعابا للمحاماة وفقا لقانون المحاماة وتحكم المحكمة بالمصاريف من تلقاء نفسها ولو لم يطلب منها ذلك أحد الخصوم . (١٩٨٥/١/٣٠ طعن ٤١٧ سنة ٥١ق – م نقض م – ٣٦ – ١٨٠ – ١٩٨٤/١٢/٢٠ طعن ١١٢٩ سنة ٥١ق – م نقض م – ٣٥ – ٢١٨٢ –١٩٨٧/١٢/١٠ ص ١٦٩٣ لسنة ٥٠ق – ١٩٣٦/٦/١٤ – م ق م – ١٩٤ – ٤٢٣ – ١٩٨٦/٢/١٧ ص٧٦٣ لسنة ٥٠ق – العشماوى بند ١٠٨٨) .

... ويعمل بالأحكام المتعلقة بالمصاريف فى شأن كل الدعاوى التى تخضع لقانون المرافعات ومنها دعوى صحة التعاقد فيشترط فيمن يقضى عليه بالمصاريف توافر شرطين وهما :

1. أن يكون خصما ذا مصلحة شخصية فى الخصومة (١٩٨٨/٢/١٠ طعن ٤١٢ سنة ٥٤ق) فلا يلزم بها القاضى فى دعوى الرد أو من كان حضوره بالنيابة عن غيره أو ليأذن فى الخصومة ، ولا المدعى عليه الذى أخرج من الدعوى لمصلحة مدعى عليه آخر ، ولا من دفع الدعوى بأنه لا شأن له بالنزاع الدائر فيها (١٩٥٧/١٢/٢٦ – م نقض م – ٨ – ٩٦٧) ولا على من اختصم ليصدر الحكم فى مواجهته دون أن ينازع المدعى (١٩٧٣/٢/٨ طعن ٣٨٧ سنة ٧٢ق – م نقض م – ٢٤ – ٢١٨٦) .
2. أن يكون قد خسر الدعوى إذ خسارتها تكفى بذاتها سببا للقضاء عليه بالمصاريف دون إيراد أى سبب آخر ودون اعتداد بالخطة التى انتهجها فى دفاعه كأن يكون قد فوض الرأى للمحكمة ولا بحسن نيته ولا بكون المصاريف سيتحمل بها فى النهاية شخص آخر ، ولا بتسليمه بالطلبات ولا يكون ملزما بمنازعته فى الدعوى . (المستشار محمد كمال عبد العزيز) .

- التعريف بخاسر الدعوى :

خاسر الدعوى هو من رفعها أو دفعها بغير حق فيكون إلزامه بالمصاريف من أثار الحكم ضده (١٩٨٣/١١/٣٠ فى الطعون ١٧٤٧ – ١٧٤٨ – ١٧٥٨ سنة ٥١ ق) ومتى حكم فى دعوى المشترى بطلباته بصحة ونفاذ البيع كان ذلك دعامة كافية لالزام البائع المحكوم ضده بالمصاريف (١٩٧٥/٢/٢٥ طعن ٥٨١ سنة ٣٩ق – م نقض م – ٢٦ – ٤٧٥) وإذا كان الخصم المدخل للحكم فى مواجهته قد نازعت المدعى فى طلباته طالبة رفض الدعوى فإنها تصبح خصما ذا شأن فإذا قضى للمدعى بطلباته كان ذلك سببا كافيا للحكم ضد الخصم المدخل بالمصاريف (١٩٧٨/١/١٧ طعن ٧٧٩ سنة ٤٣ق – م نقض م – ٢٩ – ٢١٨) .

وإذا كان الخصم المتدخل فى الدعوى ليس له طلبات مستقلة وإنما انضم إلى المدعى فلا يكون ملزما بأداء رسم الدعوى إلا إذا لم يكن حصل من المدعى (١٩٥٤/١٢/٢ طعن ١٢٣ سنة ٢١ق) .

ويلاحظ أن يستثنى من القاعدة السالفة الحالات المنصوص عليها فى المادة ١٨٥ كما يستثنى منها الخصم المعفى من الرسوم بموجب المساعدة القضائية ولم تزل حالة فقرة ، والنيابة العامة إذا كانت تمثل مصلحة عامة وكانت خصما أصليا فى الدعوى كالحال فى دعاوى الحجر والإفلاس . (العشماوى بند ١٠٩٤) .

وإذا كانت المصاريف مستحقة على المسائل الفرعية التى تنشأ أثناء السير فى الدعوى فإن كانت متعلقة بالإثبات تحمل بها من خسر الدعوى الأصلية وإن كانت غير متفرعة على الإثبات كالدفع بعدم الاختصاص أو الحكم فى الطلبات الوقتية التزم بمصاريف هذه المسائل من خسر الحكم فيها (العشماوى بند ١٠٩١) .

- **ما يشترط للقضاء بالمصاريف :**

يشترط للقضاء بالمصاريف أن يصدر حكم ينهى الخصومة سواء بالقضاء فى الموضوع أو دون القضاء فى الموضوع كالحكم باعتبارها كأن لم تكن أو سقوط الخصومة أو انقضائها أما الأحكام التى يترتب عليها وقف السير فى الدعوى كالحكم بالشطب أو بوقف الدعوى أو بانقطاع سير الخصومة أو الاستبعاد من الرول فإنه لا يقترن بالقضاء فى المصاريف وإنما يتعين إرجاء الفصل فيها . وإذا قضت المحكمة عملا بالمادة ١٠٣ مرافعات بالحاق عقد الصلح المبرم بين الطرفين بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه فإنها لا تتعرض للفصل فى المصاريف ويعمل فى شأنها بما يتضمنه عقد الصلح فإذا لم يتعرض لذلك تحمل كل طرف ما أنفقه فإن استحق شئ بقلم الكتاب رجع به على المدعى . وإذا خلا عقد الصلح من بيان قيمة المتصالح عليه وجب احتساب الرسوم النسبية على أصل الطلبات . (١٩٨٩/١/٩ طعن ٨١٧ سنة٥٣ق – ١٩٦٤/٢/٦ – م نقض م – ١٥ – ٣٢٣) .

يجوز الاتفاق على تحمل خصم معين بالمصاريف دون نظر للقواعد السالفة (أبو الوفا فى نظرية الأحكام بند ٥٨) .
والحكم بتحديد الملتزم بالمصاريف وتحديدها يتبع فى تقدير نصاب استئنافه لقيمة الدعوى الأصلية ولو كان الاستئناف قاصرا على الحكم بالمصاريف . ٠أبو الوفا فى الأحكام بند ٥٨)

- **أتعـــاب المحامـــاة :**

يقصد بأتعاب المحاماة التى يتضمنها القضاء بالمصاريف ، الأتعاب المنصوص عليها فى قانون المحاماة والتى تؤول إلى نقابة المحامين حيث تنص المادة ١٨٧ من قانون المحاماة رقم ١٧ سنة ١٩٨٣ على أنه " على المحكمة من تلقاء نفسها وهى تصدر حكمها على من خسر الدعوى أن تلزمه بأتعاب المحاماة لخصمه الذى كان يحضر عنه محام " .

- **يشترط للقضاء بأتعاب المحاماة أن يكون هناك محام للدفاع عن من كسب دعواه :**

يشترط للقضاء بأتعاب المحاماة لمن كسب الدعوى أن يكون له محام للدفاع عنه فى الدعوى (١٩٧٢/٤/١٣ طعن ٦٤ سنة ٣٧ق – م نقض م – ٢٣ – ٧١٥) وبأنه " متى كان للمحكوم له محام وجب القضاء بأتعاب المحاماة . (١٩٨٨/١٢/١٥ طعن ٢٠٧ سنة ٢٤ق – م نقض م – ٣٩ – ٨٣٩) .
وتؤول إلى الصندوق أتعاب المحاماة المحكوم بها فى جميع القضايا طبقا للمبين بالفقرة الأولى من المادة السابقة وتأخذ هذه الأتعاب حكم الرسوم القضائية وتتولى أقلام الكتاب تحصيلها لحساب الصندوق وفقا للقواعد المقررة بقوانين الرسوم القضائية .
وتخصص من الأتعاب المحصلة نسبة خمسة فى المائة لأقلام الكتاب والمحضرين ويكون توزيعها فيما بينهم طبقا للقواعد التى يضعها وزير العدل بقرار منه .

- **الـزام الخصم كاسب الدعوى بالمصاريف كلها أو بعضها تطبيقاً للمـادة (١٨٥) مرافعات :**

تنص المادة ١٨٥ مرافعات على أن " للمحكمة أن تحكم بالزام الخصم الذى كسب الدعوى بالمصاريف كلها أو بعضها إذا كان المحكوم له قد تسبب فى انفاق مصاريف لا فائدة منها أو كان قد ترك خصمه على جهل بما كان فى يده من المستندات القاطعة فى الدعوى أو بمضمون تلك المستندات " .
... ويتبين من هذا النص أن المحكمة تقضى بالإام الخصم الذى كسب دعواه بالمصاريف كلها أو بعضها :

١. إذا كان الحق مسلماً به من المحكوم عليه .
٢. إذا كان المحكوم له قد تسبب فى انفاق مصاريف لا فائدة منها .
٣. إذا كان المحكوم له ترك خصمه على جهل بما كان فى يده من المستندات القاطعة فى الدعوى أو بمضمون تلك المستندات .

وقد رأينا التعليق على الثلاث شروط سالفى الذكر الذى اشتطراطهم المــادة (١٨٥) مرافعات لإلزام الخصم كاسب الدعوى بالمصاريف كلها أو بعضها .

أولاً : يجب أن يكون الحق مسلماً به عن المحكوم عليه

يتعين أن يكون التسليم بالحق سابقاً على رفع الدعوى ونظرها فلا محل لتطبيق النص إذا جاء التسليم وليد رفع الدعوى بالحق المطالب به ويتضح ذلك جلياً فى دعوى صحة التعاقد فى حالة ما إذا قام البائع بتقديم مستندات الملكية إلى المشترى وأبدى استعداده للذهاب إلى الشهر العقارى لتوقيع العقد النهائى ورغم ذلك قام المشترى برفع دعوى صحة التعاقد ، فى هذه الحالة يكون لحق المطالب به مسلماً به من المحكوم عليه تسليماً سابقاً على رفع الدعوى ، أما إذا حضر المدعى عليه ووقف موقفاً سلبياً من الدعوى أو حتى سلم بالطلبات ، إلا أن تسليمه كان من الواضح أنه لم يكن إلا وليد رفع الدعوى ، فإن المحكمة فى هذه الحالة تطبق المادة ١٨٤ مرافعات وتقضى بالزام الخاسر للدعوى بالمصروفات .(المستشار محمود الخضيرى المرجع السابق) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : شرط الحكم بإلزام الخصم الذى كسب الدعوى بالمصروفات كلها أو بعضها إذا كان الحق مسلماً به من المحكوم عليه حسبما تقضى به المادة ١٨٥ من قانون المرافعات ، هو أن يكون التسليم بالطلبات من المحكوم عليه قبل رفع الدعوى ، وإذ قضى الحكم بالزام الطاعنين بمصروفات الدعوى رغم تسليمهما بطلبات المطعون عليهم تأسيساً على أنهما لم يوفيا بالتزاماتهما كاملة إلا بعد رفع الدعوى وكان ما استند إليه الحكم فى قضائه لا مخالفة فيه للثابت بالأوراق ويتفق مع صحصح القانون . فإن النعى عليه يكون فى غير محله . (نقض الطعن ١٨٢٢ لسنة ٥٨ق ـ جلسة ١٩٩١/٢/١٣) . وبأنه " دفع الطاعنة بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها بالإضافة إلى طلبها إرجاء قياس مساحة العقار المبيع إلى وقت لاحق للحكم بصحة ونفاذ عقد البيع بمعرفة شخص معين حددته ، كلف للقول بأنها لم تسلم بالحق المدعى به ـ صحة التعاقد ـ قبل رفع الدعوى ولعدم أعمالة ما نصت عليه المادة ١٨٥ من قانون المرافعات فى هذا الشأن ، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به الزامها بالمصروفات بناء على أنها نازعت المطعون ضده أمام محكمة أول درجة ، لا يكون قد خالف القانون أو خطأ فى تطبيقه وتأويله " (الطعن رقم ١٥ لسنة ٤٣ق ـ جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠).

ثانياً : إذا كان المحكوم له قد تسبب فى إنفاق مصاريف لا فائدة منها

إذا كان كاسب الدعوى قد تسبب فى انفاق مصاريف لا فائدة منها للطرف الثانى فإنه يلزم بمصاريف الدعوى شريطة أن يكون قد سلك فى دفاعه وسائل غير مجدية فى اثبات دعواه فإنه ليس من العدالة تحميلها لخاسر الدعوى لأنه لم يكن يلزم انفاقها لكسب الدعوى ولذلك فإن كاسب الدعوى هو الذى يتحملها طبقا للنص المذكور .

وقد قضى بأن : إذا كان المطعون ضده وقت أن رفع دعواه بصحة ونفاذ عقد البيع لم يكن قد أوفى بباقى الثمن ، وما كان يجوز له الزام الطاعنات بنقل ملكية المبيع وهو لم يوف الجزء الأكبر المتبقى من الثمن بعد أن خسر دعواه أمام محكمة أول درجة وقطع الاستئناف شوطاً بعيد مما كان يتعين معه على محكمة الاستئناف وهى تقضى بصحة ونفاذ عقد البيع بعد وفاء المطعون ضده بباقى الثمن ان تلزمه بالمصروفات عملاً بالمادة ١٨٥ من قانون المرافعات لأنه وإن كان محكوماً له فى الدعوى إلا أنه قد رفعها على أساس غير سليم لعدم وفائه بباقى الثمن قبل رفعها فتسبب فى انفاق مصاريف لا فائدة منها . (نقض الطعن رقم ١٣٧ لسنة ٤٨ ق ـ جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٧) . وبأنه " إذا كان المشترى لم يعرض على البائع باقى الثمن إلا عند رفعه الاستئناف عن الحكم الصادر بالفسخ ، فمن الخطأ أن تحمل محكمة الاستئناف البائع كل مصروفات الدرجتين فى حكمها برفض دعوى الفسخ ، إذ هو كان محقاً فى طلب الفسخ حتى توقاه المشترى بهذا العرض ، فلا يلزم بمصروفات الدرجة الأولى ولا بمصروفات الاستئناف إلى وقت حصول العرض . (نقض الطعن رقم ٣٣ لسنة ١٥ق ـ جلسة ١٩٤٦/١/١٧) .

ثالثاً : إذا كان المحكوم له ترك خصمه على جهل بما كان فى يده من المستندات القاطعة فى الدعوى أو بمضمون تلك المستندات

يحدث فى دعوى صحة التعاقد أن يترك الخصم خصمه على جهل بما تحت يده من مستندات قاطعة فى النزاع او بضمون تلك المستندات ، إذ أنه يحتمل أن الخصم كان يسلم بطلبات المدعى لو أطلع عليها ولم يكن لينازع المدعى فى دعواه فإنه يكون للمحكمة أيضاً فى هذه الحالة أن تلزم كاسب الدعوى بالمصروفات كلها أو بعضها .

والملاحظ أنه لا يجوز للمحكمة إلزام أحد الخصوم فى الدعوى بالمصاريف على خلاف القاعدة العامة وإذا قضت بالمصاريف رغم ذلك فإنه يلزم عليها أن يتبين فى حكمها المبررات والأسانيد التى استندت عليها وإلا كان حكمها معيباً يوجب نقضه .

** وقد ذهب الأستاذ كمال عبد العزيز إلى أن :

الحكم على من كسب الدعوى بالمصاريف يعد من قبيل التعويض لإساءة استعمال الحق فى الالتجاء إلى القضاء ، ولذلك من قبيل التعويض المحكوم لهم الذين الزموا بالمصاريف وجب الزامهم بها على سبيل التضامن ولو لم يكن هناك تضامن فى أصل الالتزام وذلك عملاً بالمادة ١٦٩ مدنى (التعليق على قانون المرافعات) . (ذات المعنى - أبو الوفا) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : من المتفق عليه أن للقاضى أن يحمل من صدر الحكم لصالحه كل مصروفات الدعوى أو بعضها إذا ما تبين من ظروف الدعوى وملابساتها ومما اتخذه المحكوم له من طرق الدفاع فيها أنه هو الذى ينبغى تحميله مصروفاتها كتعويض عن الضرر الذى تسبب فيه للخصم الآخر ، فإذا كانت المحكمة قد الزمت المشترى بمصاريف دعوى صحة التعاقد المرفوعة منه مع حكمها فيها لصالحه ، مستندة فى ذلك إلى أن رفع دعواه بطلب تنقيص الثمن قد قصر طلباته الختامية على صحة عقد البيع ونفاذه . وأنه كان يمكنه تفادى الدعوى بالحضور فى اليوم الذى كان معينا لتحرير العقد النهائى ودفع باقى الثمن مما لا يكون معه ثمة محل لتحميل البائع مصروفاتها ، فهذا الحكم لا مخالفة فيه للقانون . (الطعن رقم ٤٤ لسنة ١٣ق جسة ١٩٤٤/٦/٨).

- حالات تطبيق نص المادة (١٨٦) مرافعات :

تنص المادة (١٨٦) مرافعات على أن " إذا أخفق كل من الخصمين فى بعض الطلبات جاز الحكم بأن يتحمل كل خصم ما دفعه من المصاريف أو بتقسيم المصاريف بينهما على حسب ما تقدره المحكمة فى حكمها ، كما يجوز لها أن تحكم بها جميعها على أحدهما " .

والحكم بالمصاريف لا يستند إلى طلبات الخصوم أو قيام تضامن بينهم أو استقلال كل منهم عن الآخر ، وإنما تقضى المحكمة فى شأنه طبقا للقواعد القانونية التى نصت عليها المواد ١٨٤ مرافعات وما بعدها فإذا كان الحكم قد ألزم بمصاريف الاستئناف من خسر الاستئناف فهذا حسبه دون أن يكون ملزما أن يحدد نصيب كل محكوم عليه (١٩٩١/١/٢٣ طعن ٨٢٢ سنة ٥٦ق) وإذا أخفق كل من الخصمين فى بعض طلباته فإن الأمر بالنسبة إلى المصاريف يكون متروكا لتقدير المحكمة فلها أن تلزم كل خصم بما دفعه أى بالمقاصة فيها ، ولها أن تقسمها بينهما على أى أساس تراه ، ولها أن تحكم بها جميعها على احدهما (١٩٨٣/٥/٣١ طعن ١٤٠٨ ، ١٨٦١ سنة ٥٢ق - ١٩٧٤/٦/٥ - م نقض م - ٢٥ - ٩٧١) ومن ثم يجوز لمحكمة الاستئناف أن تلزم كلا من طرفى الدعوى بنصف المصروفات الاستئنافية دون الابتدائية رغم تعديلها الحكم المستأنف (١٩٥٩/١٠/٢٢ - م نقض م - ١٠ - ٥٨١) ومن ثم لا يجوز النعى على الحكم أمام محكمة النقض بسبب إلزامه أيا من الخصوم بالمصاريف كلها رغم القضاء له ببعض طلباته لأن ذلك يكون جدلا فى سلطة محكمة الموضوع (١٩٨٤/١١/٢٩ طعن ٣٦٦ سنة ٥٠ق - م نقض م - ٣٥ - ١٩٥٨) .

- العبرة فى صحة الحكم بما أسست المحكمة عليه قضائها :

العبرة فى صحة الحكم تكون بما أسست عليه المحكمة قضاءها فإذا كان الحكم استند فى إلزام المدعى بالمصروفات إلى نص المادة ١٨٤ مرافعات لكونه كسب جانبا من طلباته فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون . (١٩٧٩/١٢/١٨ -م نقض م - ٢٠ العدد الثالث - ٣٠١) .

- حالات تطبيق نص المادة (١٨٦) مرافعات :

نص المادة ٣٥٩ من قانون المرافعات السابق، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة صريح فى أن الأمر بالنسبة لمصاريف الدعوى جوازى متروك تقديره للمحكمة إذ أخفق كل من الخصمين فى بعض الطلبات ، فلها أن تلزم كل خصم ما دفعه

من مصروفات الدعوى أو تقسيمها بينهما على أى أساس تراه أو تحكم بها جميعاً على أحدهما ، وإذ كانت محكمة الاستئناف رغم قضائها للطاعنة ببعض طلباتها قد الزمتها بمصروفات استئناف فإنها لا تكون قد جاوزت الحق المخول لها قانوناً . (نقض الطعن رقم ٣٤ لسنة ٣٨ ق ـ جلسة ١٩٧٤/٦/٥) . وبأنه " إذا رفع المشترون دعوى باثبات التعاقد وعرضوا على البائعة باقى الثمن ثم أودعوه خزانة المحكمة مقيدين صرفه بقيود من بينها شطب التسجيل على جزء من الأطيان المبيعة ، ورفعت البائعة دعوى فرعية بأحقيتها فى صرف باقى الثمن فيما زاد على قيمة هذا الجزء فنازعها المشترون ـ فإنه لا تناقض بين الحكم بالزام البائعة بمصروفات الدعوى الأصلية ما دامت أنها لم تكن قد قامت بالوفاء بالتزاماتها إلا بعد انقضاء الميعاد الذى حدد لتحرير العقد النهائى وبعد رفع الدعوى وبين الحكم بالزام المشترين بالمصروفات المناسبة للمبلغ المقضى بصرفه فى الدعوى الفرعية متى كان قد ثبت للمحكمة أن منازعتهم فى صرفه كانت على غير أساس . وإذن فإذا كان الحكم قد قضى بالزام البائعة بمصروفات دعواها الفرعية بمقولة إن القضاء بالزام المشترين بالمصروفات المناسبة للمبلغ المقضى بصرفه فى هذ الدعوى يتناقض مع الزامها بمصروفات الدعوى الأصلية ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ." (نقض الطعن رقم ١١٣ لسنة ١٨ق ـ جلسة ١٩٥٠/١٠/٢٦) . وبانه " لما كان لمحكمة الموضوع وعلى ما جرى به نص المادة ١٨٦ من قانون المرافعات أن تلزم أياً من الخصوم المصاريف كلها رغم القضاء له ببعض طلباته فإن النعى على الحكم ـ الزامه الطاعنين بكامل المصاريف ـ يكون جدلاً فى السلطة الموكلة لمحكمة الموضوع بغير رقابة من محكمة النقض ومن ثم غير مقبول." (نقض الطعن رقم ٣٦٦ لسنة ٥٠ق ـ جلسة ١٩٨٤/١١/٢٩) . وبأنه " النص فى المادة ١٨٦ من قانون المرافعات ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ يدل على أن الأمر بالنسبة لمصاريف الدعوى جوازى متروك تقديره للمحكمة إذا أخفق كل من الخصمين فى بعض الطلبات ، فلها أن تلزم كل خصم ما دفعه من مصروفات الدعوى او تقسمها بينهما على أى أساس تراه أو تحكم بها جميعاً على أحدهما ، إلا أنه لا يكفى حتى يكون الحكم صحيحاً أن يكون للمحكمة حق الزام أحد الخصمين بالمصاريف وإنما العبرة بما أسست المحكمة قضائها عليه ، لما كان ذلك وكان حكم محكمة الدرجة الأولى قد استند فى الزام الطاعن بالمصروفات إلى نص المادة ١٨٤ من قانون المرافعات أنه كسب جانباً من طلباته ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ، وإذ أيده الحكم المطعون فيه دون أن يرد على ما آثاره الطاعن فى هذا الخصوص ، فإنه يكون فضلاً عن خطئه فى القانون قاصر البيان . (نقض الطعن رقم ٦٠١ لسنة ٤٦ق ـ جلسة ١٩٧٩/١٢/١٨) وبأنه " إذا حكمت المحكمة الابتدائية بالزام المدعى بمصاريف الدعوى بالنسبة إلى القدر الذى حكمت بتثبيت ملكيته له مما طلبه ، بمقولة إن أحداً لم ينازعه فى ملكيته له ، فاستأنف وكان مما قاله فى مذكرته التى قدمها لمحكمة الاستئناف ، أنه أعلن خصومه بعريضة الدعوى الابتدائية فلم يطلب اليه أحد منهم عدم قيد الدعوى ـ وذلك وفقاً لأحكام قانون المرافعات القديم إذ كانت الدعوى لا تقيد إلا بعد اعلان صحيفتها للمدعى عليه ـ بالنسبة إلى هذا القدر من الأطيان، كما أن أحداً منهم لم يقل أمام قاضى التحقيق أنه لا يتنازع فى ملكيته له ، وفضلاً عن ذلك فأنهم طلبوا فى مذكراتهم التى قدموها للمحكمة وفى المذاكرة الختامية رفض دعواه برمتها ، ومع كل ذلك لم يرد فى حكم محكمة الاستئناف الذى أيد الحكم الابتدائى أية الاشارة إلى ما اعتمد عليه المدعى فى استئنافه ، فإن هذا الحكم يكون خالياً من الأسباب متعيناً نقضه . (نقض الطعن رقم ١١٨ لسنة ١٣ق ـ جلسة ١٩٤٤/٥/٢٥) .

النفاذ المعجل وطرق الطعن
فى حكم دعوى صحة التعاقد

النفاذ المعجـــل

النفاذ المعجل هو تنفيذ الحكم قبل أن يصير حائزاً لقوة الشئ وهو تنفيذ يتعلق مصيره بمصير الحكم ذاته فإذا ألغى الحكم وجب إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل حصوله التنفيذ بقدر ما يكون هذا ممكناً . والنفاذ المعجل بقوة القانون فيه يستمد الحكم قوته التنفيذية من نص القانون مباشرة فلا يلزم أن تصرح به المحكمة ، ولا يلزم بداهة أن يكون المحكوم له قد طلبه .

- ولقد قسم القانون حالات النفاذ المعجل إلى قسمين :

أولهما : نفاذ معجل تأمر به المحكمة من تلقاء نفسها ونفاذ معجل جوازى للمحكمة وأجاز لها فى الحالين الأمر بالكفالة . وأجاز القانون للقاضى سلطة الأمر بالنفاذ المعجل فى كل حالة يرى أنه يترتب على تأخير التنفيذ فيها ضرر جسيم للمحكوم له . وإجراءات التنفيذ التى يتخذها المحكوم له بموجب حكم مشمول بالنفاذ المعجل تكون على مسئوليته ذلك أن اجراءات التنفيذ بموجب حكم نافذ معجلاً هو رخصة منحها المشرع إن شاء استعملها وإن شاء انتظر حتى يجوز الحكم قوة الأمر المقضى .

ولقد تصدى المشرع للنفاذ المعجل فى المواد ٢٨٧ – ٢٩٤ من قانون المرافعات مبيناً حالات النفاذ المعجل موضحاً انه لا يجوز تنفيذ الأحكام جبراً مادام الطعن فيها بالاستئناف جائزاً إلا إذا كان النفاذ المعجل منصوصا عليه فى القانون أو مأمورا به فى الحكم و مع ذلك يجوز بمقتضاه اتخاذ الاجراءات التحفيظية .

ويخضع النفاذ المعجل فى دعوى التعاقد لاحكام المدة ٢٩٠ مرافعات التى تعطى للقاضى الحق فى شمول الحكم الذى يصدر فى الدعوى بالنفاذ المعجل بكفالة أو بغير كفالة فى الاحوال التى نصت عليها .

وغالبا ما تستند المحكمة فى حالة اجابة طلب النفاذ المعجل فى دعوى صحة التعاقد أما الى الفقرة الثالثة أو الرابعة و الفقرة الثالثة خاصة بحالة اقرار المحكوم عليه بنشاة الالتزام والرابعة خاصة بحالة ما اذا كان الحكم مبناه سند عرفى لم يجحدة المحكوم عليه .

وأحيانا قد تستند المحكمة فى شمول حكمها بالنفاذ المعجل الى نص الفقرة السادسة من المادة ٢٩٠ مرافعات والخاصة بحالة إذا ما كان يترتب على تأخير التنفيذ الضرر جسيم بمصلحة المحكوم له و سنتناول بالتعليق الفروض التى يمكن أن تقع تحت كل فقرة من هذه الفقرات الثلاثة إلا انه قبل ذلك نود أن نشير الى أن نفاذ المعجل الخاضع لحكم المادة ٢٩٠ مرافعات بكافة فقراتها جوازى للمحكمة أن تحكم به أو لا تحكم فهو أمر متروك لمطلق تقدير المحكمة إلا انه عليها سواء فى حالة الرفض أو القبول أن تسبب حكمها بالأسباب التى جعلتها تنتهى الى الرفض النافذ أو الى القضاء به .

- حالات النفاذ المعجل الخاضعة للفقرة الثالثة للمادة ٢٩٠ مرافعات :

يشترط فى هذه الحالة أن يكون المحكوم عليه قد أقر شفاهة أم كتابة فى مذكرات قدمت للمحكمة بنشأة الالتزام أى أقر بسبب أو منشأ التزامه سواء كان عقد أم إرادة منفردة أم عملا غير مشروع أم إثراء بلا سبب أم نص القانون ويشترط أن يشتمل الاقرار على أمرين نشأة الالتزام وصحته . والنزاع فى بقاء الالتزام بعد الاعتراف به لا يمنع من اعتباره قائما أى إذا أقر المحكوم عليه بنشأة التزامه ولو نازع فى بقاء الالتزام وادعى انقضاؤه بالوفاء أو بالتقادم أو بالفسخ . (المستشار / عز الدين الدناصورى وحامد عكاز) .

ويجرى العمل فى المحاكم على اعتبار اقرار المدعى عليه البائع فى دعوى صحة ونفاذ عقد البيع بصحة العقد وقبض الثمن اقراراً من المدعى عليه بنشأة الالتزام يجعل النفاذ خاضعاً لحكم المادة ٢٩٠/ ٣ مرافعات ، ولا يعد تسليماً من المدعى عليه بالطلبات يجعل الحكم الذى يصدر فى الدعوى نهائياً فلا يخضع لقواعد النفاذ المعجل . وإن كان من الصعب تصور أن ذلك لا يعد تسليماً من البائع المدعى عليه بطلبات المدعى فى هذه الدعوى والتى تنحصر عادة فى طلب الحكم بصحة ونفاذ التصرف موضوعها ، إذ أن اقرار المدعى عليه بصحة العقد وقبض الثمن مفاده الاقرار بتوافر كافة اركانه القانونية اللازمة لوجوده من رضاء غير مشوب بعيب من عيوب الإرادة ومبيع محدد أو قابل للتحديد وثمن نقدى . كما أن اقرار البائع بقبض الثمن معناه عدم منازعته فى ترتيب العقد لكافة آثاره القانونية وهى نقل ملكية المبيع إلى المشترى وتسلمه للانتفاع به وعدم التعرض له فى ذلك . فما بقى من طلبات المدعى لم يسلم بها المدعى عليه ، الحقيقه أنه من الصعب عدم اعتبار ذلك تسليم بالطلبات يجعل الحكم الصادر فى الدعوى نهائياً فلا يخضع لقواعد النفاذ المعجل الواردة فى المادة ٢٩٠ مرافعات . (يراجع فى نفصيل ما سبق المرجع السابق عز الدين الدناصورى ، حامد عكاز – ص٨٦٨ وما بعدها – أبو الوفا - الخضيرى- طلبة) .

- حالات النفاذ المعجل الخاضعة للفقرة الرابعة للمادة ٢٩٠ مرافعات :

يشترط لتطبيق الفقرة الرابعة فى هذه الحالة أن يكون السند صادرا من المحكوم عليه ولم يجحده أى لم ينازع فيه وعدم جحد السند لا يتطلب الاعتراف به من جانب المحكوم عليه ولا يتطلب أيضا ثبوت صحته بصورة رسمية وإذا أنكر المحكوم عليه الورقة أو ادعى تزويرها فى قضية أخرى ثم حكم بصحتها وصار الحكم حائزا قوة الشئ المحكوم به ثم صدر حكم فى قضية أخرى على نفس المحكوم عليه واستند إلى ذات الورقة جاز الحكم بالنفاذ المعجل لأن هذه الورقة تعتبر فى حكم الورقة غير المجحودة كما يشترط أن يبنى الحكم على تلك الورقة . (المستشار عز الدين الدناصورى – الأستاذ / حامد عكاز – المرجع السابق ص٨٦٨) .

والحكم الذى يعتبر مبنيا على سند رسمى أو ورقة عرفية هو الحكم الصادر بتنفيذ الالتزامات الثابتة به والتى يشهد هو على صحتها ، أما الحكم الصادر بفسخه فهو يبنى على وقائع خارجية عنه هى الوقائع التى نسبت إلى أحد المتعاقدين وهو لا يشهد على ثبوتها أو صحتها (رمزى سيف رقم ٤٦ وأبو الوفا فى التعليق ص٨٩٧ ومحمد عبد الخالق عمر ص٢٣٨ – مشار إليه فى المرجع السابق) .

- حالات النفاذ المعجل الخاضعة للفقرة السادسة للمادة ٢٩٠ مرافعات :

قصد المشرع بالفقرة السادسة تمكين طالب التنفيذ من تفادى الآثار المترتبة على مشاكسة خصمه الذى يسعى إلى وقف التنفيذ بإقامة عقبات غير جدية فى سبيله.

وتقدير الضرر الجسيم الذى يلحق بالمحكوم له من جراء تأخير التنفيذ يخضع لتقدير المحكمة بشرط أن تبين فى حكمها ماهية هذا الضرر الجسيم الذى استندت إليه فى شمول الحكم بالنفاذ المعجل .

ويحدث أحياناً أن يحضر بعض المدعى عليهم ويقر بنشأة الالتزام ولا يحضر الباقون أو يحضروا دون الاقرار بشئ ، فى هذه الحالة يخضع النفاذ للفقرة الثالثة من المادة ٢٩٠ بالنسبة لمن حضر وأقر بنشأة الالتزام وللفقرة الرابعة أو السادسة بالنسبة لمن حضر ولم يقر أو لم يحضر على حسب الأحوال .

- نهائية الحكم لتسليم المدعى عليه بالطلبات :

إذا حضر المدعى عليه شخصياً أو عن طريق وكيله بتوكيل خاص يبيح له الإقرار أو بتوكيل عام نص فيه على ذلك وسلم للمدعى بالطلبات ، فى هذه الحالة يكون الحكم الصادر فى الدعوى نهائياً ونافذاً بقوة القانون فلا ترد عليه قواعد النفاذ المعجل الاختيارى المنصوص عليها فى المادة ٢٩٠ مرافعات ، لأن المحكمة هنا لا تملك رفض النفاذ أو قبوله بل أن الحكم يكون نافذاً بقوة القانون وبلا حاجة للنص على ذلك فى منطوقه ، والنص فى الحكم على شموله بالنفاذ المعجل فى هذه الحالة أن ترد المحكمة عليه بالقول بأن الحكم نافذ بقوة القانون فلا ترد عليه قواعد النفاذ المعجل .

وفى حالة حضور وكيل عن المدعى عليه الذى سلم بالطلبات فيجب على المحكمة الاطلاع على توكيله لتتبين ما إذا كان يبيح له الاقرار واثبات ذلك فى محضر الجلسة ، خاصة إذا كان التوكيل عاماً لأن التوكيل الخاص يودع فى ملف الدعوى ضمن مستنداتها .

ويحدث أحياناً فى العمل فى حالة ما إذا كانت الدعوى مقامة على عدة مدعى عليهم أن يحضر بعضهم ويسلم بالطلبات فى حين لا يحضر البعض أو يحضر ويقر مثلاً بنشأة الالتزام أو لا يقر بشئ ، فى هذه الحالة يكون الحكم الصادر فى الدعوى نهائياًفلا ترد عليه قواعد النفاذ المعجل بالنسبة لمن حضر وسلم بالطلبات ، ويكون خاضعاً لقواعد النفاذ المعجل بالنسبة لمن لم يحضر أو حضر وأقر بنشأة الالتزام أو حضر ولم يقر ، ويخضع النفاذ بالنسبة لهؤلاء للقواعد العادية الواردة فى المادة ٢٩٠ مرافعات ، كل حسب ظروفه فى الدعوى .

وغنى عن الذكر أنه إذا كان الحكم الصادر فى الدعوى بحسب المطلوب فيها صادراً فى حدود النصاب الانتهائى للمحكمة فإنه يكون نافذاً بقوة القانون فلا ترد عليه قواعد النفاذ المعجل .

وفى حالة ما إذا كانت الدعوى مقامة ضد البائع والبائع للبائع وكان عقد الأخير فى حدود النصاب الانتهائى للمحكمة فى حين يكون عقد المشترى رافع الدعوى قابلاً للاستئناف بحسب قيمته فإن الحكم الصادر فى الدعوى برمتها يكون خاضعاً لقواعد النفاذ العادية المنصوص عليها فى المادة ٢٩٠ مرافعات فتشمل المحكمة حكمها به أو لا تشمله حسب ظروف الدعوى ، لأن العبرة كما سبق القول فى تقدير الدعوى بالطلب الأصلى وهو طلب المشترى صحة ونفاذ عقده ويكون الحكم الصادر فى الدعوى بالتالى قابلاً للاستئناف أو غير قابل له نهائياً أو غير نهائى حسب قيمة هذا الطلب وحده .(راجع فى تفصيل ما سبق المستشار عدلى خالد المرجع السابق والمستشار محمود الخضيرى المرجع السابق والسنهورى المرجع السابق – عكاز – الدناصورى – أبو الوفا – طلبة) .

استئناف حكم دعوى صحة التعاقد

عالجت المواد من المادة ٢١١ ـ ٢١٨ مرافعات الأحكام العامة فى طرق الطعن فى الأحكام ولقد حدد القانون طرق الطعن فى الأحكام .

والقاعدة العامة أنه لا يجوز الطعن فى الأحكام إلا من المحكوم عليه ولا يجوز الطعن ممن قبل الحكم أو ممن قضى له بكل طلباته ما لم ينص القانون على غير ذلك .

وأنه لا يجوز الطعن فى الأحكام التى تصدر أثناء سير الدعوى ولا تنتهى بها الخصومة الا بعد صدور الحكم المنهى للخصومة كلها . وذلك فيما عدا الأحكام الوقتية والمستعجلة والصادرة بوقف الدعوى والأحكام القابلة للتنفيذ الجبرى والأحكام المصادرة بعدم الاختصاص والإحالة إلى المحكمة المختصة وفى الحالة الأخبرة يجب على المحكمة المحال إليها الدعوى أن توقفها حتى يفصل فى الطعن .

الأحكام المعدومة فيجوز رفع دعوى مبتدأة بانعدامها بشرط أن يكون الحكم قد تجرد من أركانه الأساسية وإنغلقت طرق الطعن العادية فيه .

أما الحكم الصادر بناء على حلف اليمين أو النكول عنها فلا يجوز الطعن عليه مالم يكن الطعن مبنياً على مدى جواز اليمين أو تعلقها بالدعوى أو بطلان فى الاجراءات الخاصة بتوجيهها أو حلفها . وأيضاً لا يجوز الطعن فى الحكم الصادر فى التظلم فى أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقارى إلا إذا صدر التظلم فى منازعات أخرى خلاف ذلك فإنها تخضع للقواعد العامة فى الطعن ويشترط فيمن يطعن فى الحكم أن يكون طرفاً فى الخصومة التى صدر يها الحكم. وأن يكون محكوماً عليه بشئ لخصمه بحيث يكون غرضه من الطعن تعديل الحكم المطعون فيه . وعلى هذا فمن لم يحكم عليه بشئ لا يقبل منه الا الاعتراض على الحكم . فمن أخرجته المحكمة من الخصومة قبل صدور الحكم فيها لا يعد طرفاً فيها ولا يجوز له الطعن فى الحكم .

والمتدخل انضمامى ليس له أن يطعن استقلالاً فى الحكم الصادر ضد من انضم اليه ذلك أن بقاؤه فى الخصومة مرتبط بمن انضم إليه وأن كان له أن يتدخل منضماً فى الاستئناف حتى ولو لم يكن قد تدخل أمام محكمة أول درجة عملاً بالمادة ٢٣٦ مرافعات .

وإذا أغفلت المحكمة التعرض للتدخل أو اختصم الغير ولم تتعرض للطلبات التى ابديت من المتدخل أو من خصم فى الدعوى فهنا يلزم أعمال المادة ١٩٣ مرافعات .

هذا ويجوز الطعن من الخلف العام ـ ويجوز أيضا من الخلف الخاص الذى آل اليه الحق المتنازع عليه بعد رفع الدعوى أما إذا كان الحق قد آل إليه قبل رفع الدعوى فلا يجوز له الطعن فى الحكم الصادر فيها وإلا كان قد اختصم فيها شخصياً

هذا ويشترط لقبول الطعن ما يشترط فى الدعوى بأن تكون للطاعن أهلية التقاضى وقت رفع الطعن والا يكون الطاعن قد قبل الحكم المطعون فيه صراحة أو ضمناً . ولا يجوز الطعن ممن قضى له بكل طلباته . وقابلية الحكم للطعن تعتبر من النظام العام ومن ثم يتعين على محكمة الطعن أن تتحقق من تلقاء نفسها من توافر شروط الطعن ومدى اختصاصها بنظره .

هذا ويشترط المطعون ضده أن يكون طرفاً فى الخصومة التى صدر فيها الحكم المطعون فيه وأن يكون خصماً حقيقياً وأن تتوافرفى حقه أهلية التقاضى وقت رفع الطعن وأن تكون له مصلحة أى أن يكون قد حكم له أو عليه بشئ وإلا يكون قد تنازل عن الحكم .

والقاعدة العامة أن ميعاد الطعن فى الحكم من تاريخ صدوره ما لم ينص القانون على غير ذلك ويبدأ هذا الميعاد من تاريخ إعلان الحكم إلى المحكوم عليه الذى تخلف عن الحضور فى جميع الجلسات . وكذلك إذا تخلف المحكوم عليه عن الحضور وعن تقديم مذكرة ولم يقدم مذكرة بدفاعه فى جميع الجلسات التالية لتعجيل الدعوى بعد وقف السير فيها لأى سبب من الأسباب . كما يبدأ الميعاد من تاريخ إعلان الحكم إذا حدث سبب من أسباب انقطاع الخصومة وصدر الحكم دون اختصام من يقوم مقام الخصم الذى توفى أو فقد أهليته للخصومة أو زالت صفته ، ويكون إعلان الحكم لشخص المحكوم عليه أو فى موطنه الأصلى ويجرى الميعاد فى حق من أعلن الحكم .

وعلى هذا فإن حضور الخصم أمام الخبير وتقديمة مذكرة بدفاعه لا أثر له على ضرورة اعلانه بالحكم لأن المقصود بالمذكرة التى تقدم للمحكمة وليس لأى جهة غيرها . وأيضاً فإن ثبوت اطلاع الخصم على الحكم لا يغنى عن ضرورة اعلانه

هذا ويتم إعلان الطعن لشخص الخصم أو فى موطنه ويجوز اعلانه فى الموطن المختار فى ورقة اعلان الحكم ـ و إذا كان المطعون ضده هو المدعى ولم يكن قد بين فى صحيفة الدعوى موطنه الأصلى فيجوز إعلانه فى موطنه المختار المبين بالصحيفة والجزاء المترتب على عدم مراعاة مواعيد الطعن فى الأحكام هو سقوط الحق فى الطعن وتقضى به المحكمة من تلقاء نفسها لأن مواعيد الطعن فى الأحكام من النظام العام .

هذا ويقف ميعاد السقوط إذا وجد مانع يحول دون اتخاذ الإجراء فى الميعاد المحدد لمباشرته كحرب أو إضراب . ولكن لا يوقف الميعاد إذا رفع الطعن إلى محكمة غير مختصة وقضاء محكمة الاستئناف بقبوله شكلاً قضاء ضمنى بجواز الاستئناف وبالتالى فليس للمحكمة أن تعود وتقضى بقضاء يناقض هذا الحكم كأن تقضى ببطلان صحيفة الدعوى أو الطعن .

ومن المقرر أن ميعاد الطعن يقف بموت المحكوم عليه أو بفقد أهليته للتقاضى أو بزوال صفة من كان يباشر الخصومة عنه ولا يزول الوقف إلا بعد اعلان الحكم إلى من يقوم مقام المحكوم عليه وانقضاء المواعيد التى يحددها قانون بلد المتوفى لاتخاذ صفة الوارث إن كان .

أما إذا توفى المحكوم له أثناء ميعاد الطعن فيجوز لخصمه رفع الطعن وإعلانه إلى ورثته للإجراءات المنصوص عليها بالمادة ١٢٧ مرافعات .

والقاعدة العامة أن إجراءات المرافعات ليس لها من أثر إلا بالنسبة لمن باشرها وعلى هذا فإنه لا يفيد من الطعن إلا من رفعه ولا يحتج به إلا على من رفع عليه وذلك فيما عدا الأحكام الخاصة بالطعون التى ترفع من النيابة العامة .

ويستثنى من هذه القاعدة ما نص عليه المشرع فى المادة ٢١٨ الفقرة ٢ ، ٣ مرافعات من أنه إذا كان الحكم صادراً فى موضوع غير قابل للتجزئة أو فى التزام بالتضامن أو فى دعوى يوجب القانون فيها اختصام أشخاص معينين جاز لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم أو قبل الحكم أن يطعن به أثناء نظر الطعن المرفوع فى الميعاد ومن أحد زملائه متضمناً إليه فى طلباته فإن لم يفعل أمرت المحكمة الطاعن باختصامه فى الطعن ، وإذا رفع الطعن على أحد المحكوم لهم فى الميعاد وجب اختصام الباقين ولو بعد فواته بالنسبه إليهم . وكذلك يفيد الضامن وطالب الضمان من الطعن المرفوع من أيهما فى الحكم الصادر فى الدعوى الأصلية إذا اتحد دفاعهما فيها وإذا رفع طعن على أيهما جاز اختصام الآخر فيه .

ويلاحظ أن الطعن الذى يرفع بعد الميعاد وفقاً للحالات سالفة الذكر يكون تابعاً للطعن الأصلى الذى رفع فى الميعاد فيزول بالقضاء فى الطعن الأصلى إذا قضى بعدم قبوله أو ببطلان صحيفته أو باعتبار الخصومة كأن لم تكن أو بإثبات ترك الخصومة .

... ومما سلف نلقى الضوء على بعض النقاط الهامة :

أولاً : يجوز استئناف الحكم الصادر فى دعوى صحة التعاقد من :

١. طرفى دعوى صحة التعاقد (البائع والمشترى) .
٢. الدائن العادى .
٣. الخلف الخاص لكل من طرفى الخصومة .
٤. الخصم المتدخل .

١. طرفى دعوى صحة التعاقد (البائع والمشترى) :

لكل من طرفى الدعوى البائع والمشترى مثلاً استئناف الحكم الصادر فيها تبعاً لوجود مصلحة لكل منهما فى استئناف الحكم باعتبار أن ورثة كل منهما يكونون ممثلين فى الدعوى عن طريق مورثهم ويكون الحكم الصادر فى الدعوى حجة لهم أو عليهم . ويثبت لهم هذا الحق بالطبع بعد موت المورث إذ قبل ذلك لا يكون لهم صفة الخلف العام فهذه صفة لا تحقق إلا بموت المورث، فإذا توفى المورث وكان ميعاد الاستئناف لازال قائماً لم ينته بعد جاز للورثة استئناف الحكم الصادر ضد مورثهم .

والبائع هو الخصم الأصيل فى دعوى صحة التعاقد حتى لو كان قد باع ذات المبيع إلى مشتر آخر ومن ثم يحق له الطعن فى الحكم الصادر فيها ضده بكافة طرق الطعن الجائزة قانوناً . (نقضى مدنى جلسة ١٩٨٠/١/٣١ لسنة ٣١ جزء أول ص ٣٦٦) .

٢. الدائن العادى :

الدائن العادى يعتبر ممثلاً فى الدعوى التى يكون المدين طرفاً فيها عن طريق المدين، فيفيد من الحكم الصادر فيها لمصلحة مدنية كما يعتبر الحكم على المدين حجة على دائنة فى حدود ما تأثر به حق الضمان العام المقرر للدائن على أموال مدينة ، وبالتالى يكون للدائن ولو لم يكن طرفاً فى الخصومة بنفسه أن يطعن على الحكم الصادر فيها بطرق الطعن العادية وغير العادية . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٠/١/٢٤ السنة ٣١ عدد أول ص ٢٧٢) .

وحق الدائن العادى فى الطعن فى الحكم الصادر ضد مدينة يستمده من المادة ٢٣٥ من القانون المدنى ولذلك يجب توافر شروطها لقبول الطعن منه على الحكم .

٣. الخلف الخاص لكل من طرفى الخصومة :

الخلف الخاص لكل من طرفى الخصومة ، وهو الذى يتلقى حقاً خاصاً على عين معينة مثل المشترى ، ويعتبر الحكم الصادر فى الدعوى حجة عليه إذا كان متعلقاً بالعين التى انتقلت إليه ، وكانت العين المتنازع عليها قد آلت إلى الخلف الخاص بعد رفع الدعوى . (نقض مدنى جلسة ١٩٤١/٤/٢٤ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاماً الجزء الأول قاعدة ٨٨ ، ٨٩ ص١٩٧) .

٤. الخصم المتدخل :

يختلف الأمر فى حالة التدخل الهجومى عنه فى حالة التدخل الانضمامى ، ففى حالة التدخل الهجومى ويكون ممن يطلب الحكم لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى ، فإذا قضى بقبول تدخله يصبح المتدخل طرفاً فى الدعوى الأصلية ويكون الحكم الصادر فيها حجة له أو عليه ولو حسم النزاع صلحاً ويجوز له بالتالى الطعن عليه بالاستئناف . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٩/١١/٢٧ السنة ٣٠ عدد ثالث ص ٧٥)

أما إذا قضى بعدم قبول التدخل فإن المتدخل لا يعتبر فى هذه الحالة محكوماً عليه ولا يعتبر خصماً أو طرفاً فى الحكم الصادر فى الدعوى المتدخلة فيها ويكون له فقط أن يستأنف الحكم القاضى بعدم قبول تدخله ، فإذا هو لم يستأنف هذا الحكم فإنه لا يـجوز له أن يتدخل فى الاستئناف المرفوع عن الدعوى الأصلية. (نقض مدنى جلسة ١٩٦٤/٤/٢ السنة ١٥ عدد ثان ص٥٠٣) .

هذا فى شأن التدخل الهجومى ، اما فى حالة التدخل الانضمامى فإن التدخل يتحدد بتأييد طلبات من يريد المتدخل الانضمام اليه من طرفى الدعوى فلا يترتب على قبول المحكمة لهذا التدخل أن يطرح عليها طلب خاص بالتدخل لتقضى فيه بل يظل عملها مقصوراً على الفصل فى الموضوع الأصلى المردد بين طرفى الدعوى ، فإذا ما رفضت المحكمة التدخل وقضت فى الموضوع فإنه يترتب على ذلك إنتهاء الخصومة التى كان يهدف طالب التدخل الانضمام إلى أحد أطرافها مع اعتباره أجنبياً عنها فلا يعد طرفاً فى الحكم الصادر فيها ولا قبل منه الطعـن عليه . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٥/٣/٤ السنة ١٦ عدد أول ص٢٨٢) .

أما غير هؤلاء من الملاك على الشيوع فى حالة صدور حكم ضد أحدهم متعلقاً بالمال الشائع أو المدين المتضامن أو الدائن المتضامن والكفيل ، فلا يجوز لهم استئناف الحكم الصادر ضد أحدهم فى حالة عدم اختصامهم فى الدعوى .

والورثة لا يمثل بعضهم بعضاً ولا يسرى الحكم الصادر ضد أحدهم فى حق الباقين ولا يكون حجة عليهم وبالتالى لا يجوز لهم استئنافه إلا إذا اثبت أن الوارث كان مختصماً فى الدعوى باعتباره ممثلاً للتركة فى هذه الحالة يجوز لهم استئناف هذا الحكم لأنهم كانوا ممثلين فى الدعوى الصادر فيها الحكم عن طريق أحدهم الذى لم يكن مختصماً بشخصه فقط بل باعتباره ممثلاً للتركة (المستشار محمود الخضيرى المرجع السابق ص٣٧٢) .

وقد قضت محكمة النقض بأن "المتدخل الهجومي عدم اعتباره خصما في الدعوى الاصلية أو طرفا في الحكم الصادر فيها شرطه عدم قبل تدخل أو رفض طلباته في الدعوى مؤداه استقلال خصومة التدخل عن الدعوى الاصلية في كل منهما وكافة الآثار المترتبة عليها ومنها المصروفات شاملة الرسوم القضائية . م٨ ق٩٠ لسنة ١٩٤٤ بشأن الرسوم القضائية ، م١٧٨ مرافعات" (الطعن رقم ٦٠١٠ لسنة ٧١ق جلسة ٢٠١٣/١/٨)

- **هل يجوز إبداء طلبات جديدة فى الاستئناف ؟**

تنص المادة ١/٢٣٥ مرافعات على أنه (لا تقبل الطلبات الجديدة فى الاستئناف وتحكم المحكمة من تلقاء نفسها بعدم قبولها) وتطبيقاً لهذا النص لا يجوز مثلا للمشترى الذى رفضت دعواه بصحة ونفاذ عقد البيع أو قضى بعدم قبولها لأى سبب أن يعدل طلباته فى الاستئناف إلى طلب الحكم بثبوت الملكية لأن ذلك يعتبر منه طلباً جديداً لا يجوز ابداؤه لأول مرة أمام المحكمة الاستئنافية ، كذلك لا يجوز ابداء طلب تسليم المتعاقد عليه لأول مرة أمام المحكمة الاستئنافية ، ولا كون أمام الخصم فى هذه الحالة سوى العودة من جديد إلى محكمة أول درجة لابداء هذا الطلب بدعوى جديدة إلا أنه إذا كان لا يجوز ابداء طلبات جديدة لأول مرة أمام المحكمة الاستئنافية فإنه يجوز مع بقاء موضوع الطلب الأصلى على حالة تغيير سببه والإضافة إليه (مادة ٢٣٥ / ٣ مرافعات) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : تنص المادة ٢٣٥ من قانون المرفعات على أنه " لا تقبل الطلبات الجديدة فى الاستئناف وتحكم المحكمة من تلقاء نفسها بعدم قبولها ...... وكذلك يجوز مع بقاء موضوع الطلب الأصلى على حاله تغيير سببه والاضافة إليه ، لما كان ذلك ، وكان الثابت فى الأوراق أن المطعون ضده أقام دعواه أمام محكمة أول درجة وقصر طلباته فيها على الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع وتسليم المبيع إلا أنه أضاف إلى هذا الطلب فى صحيفة الاستئناف طلبا احتياطيا هو الحكم بفسخ العقد ورد ما دفع من عربون ، وكان طلب فسخ العقد ورد العربون يعتبر طلبا جديدا يختلف فى موضوعه وسببه عن الطلب الأصلى وهو صحة العقد ونفاذه ، فإن ابداءه لأول مرة أمام المحكمة الاستئنافية يكون غير مقبول حتى لا يفوت على الخصوم بشأنه إحدى درجتى التقاضى ، وإذ قبلت المحكمة الاستئنافية هذا الطلب الجديد وأجابت المطعون ضده إليه ، فإن حكمها المطعون فيه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه . (نقض ١٩٧٩/٣/١٩ سنة ٣٠ الجزء الأول ص٨٦٥) . وبأنه " دعوى صحة التعاقد يقصد بها رافعها المشترى إجبار البائع على تنفيذ التزامه بنقل ملكية البيع إلى المشترى تنفيذا عينيا ومن ثم فالبائع هو الخصم الأصيل فيها حتى لو كان قد باع ذات المبيع إلى مشتر آخر . ومن ثم يحق للبائع الطعن فى الحكم الصادر فيها ضده بكافة طرق الطعن الجائزة قانونا . ولما كان الاستئناف يعيد الدعوى إلى الحالة التى كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فإنه يحق للبائع أن يدفع دعوى صحة التعاقد أمام محكمة ثانى درجة باستحالة تنفيذه التزامه بنقل ملكية العقار المبيع إلى المشترى رافع هذه الدعوى نظرا لانتقال الملكية فعلا إلى مشتر آخر ولا يعتبر هذا الدفاع فى ذاته تعرضا منه لرافع الدعوى وإنما هو تقرير لحقيقة واقعية لا مناص من إنتاج أثرها القانونى بغض النظر عن جواز اعتبار البيع الثانى تعرضا من البائع للمشترى الأول . وإذ كان البيع الثانى الصادر إلى المطعون ضده السابع قد تم تسجيله ولم يكن الطاعنون قد سجلوا صحيفة دعوى صحة التعاقد رقم ٤٣٤٣ لسنة ١٩٧١ قبل تسجيل عقد شراء المطعون ضده السابع حتى يستطيعوا التأشير بالحكم الذى يصدر فيها لصالحهم فى هامش تسجيل تلك الصحيفة ويكون حقهم حجة على المطعون ضده السابع ولا يتأثرون بتسجيله عقد شرائه عملا بالمادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ سنة ١٩٤٦ ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض دعوى صحة التعاقد لاستحالة تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية يكون قد اصاب صحيح القانون ولم يغفل دفاعا جوهريايستأهل الرد . (نقض ١٩٨٠/١/٣١ سنة ٣١ الجزء الأول ص٣٦٦) .

- **استئناف بعض المحكوم عليهم فى دعوى صحة التعاقد دون البعض الآخر فى حالة عدم القابلية للتجزئة :**

تنص المادة ٢/٢١٨ من قانون المرافعات على أنه (إذا كان الحكم صادراً فى موضوع غير قابل للتجزئة ... جاز لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم أو قبل الحكم أن يطعن فيه أثناء نظر الطعن المرفوع فى الميعاد من أحد زملائه منضماً إليه فى طلباته فإن لم يفعل أمرت المحكمة الطاعن باختصامه فى الطعن . وإذا رفع الطعن على أحد المحكوم لهم وجب اختصام الباقين ولو بعد فواته بالنسبة اليهم) .

فإذا كانت الدعوى مرفوعة من بعض الورثة ضد الآخرين بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد بيع صادر من المورث ودفعها الآخرين بأن التصرف فى حقيقته وصية يعتبر الحكم الصادر فيها حكماً صادراً فى موضوع لا يقبل التجزئة بالنسبة للمدعى عليهم لأنهم جميعاً سواء فى مركزهم القانونى الذى يستمدونه من مصدر واحد ، فلا يصح أن يكون العقد بيعاً بالنسبة إلى بعضهم ووصية بالنسبة إلى البعض الآخر . وكذلك الأمر فى حالة الادعاء بتزوير عقد صادر من المورث ، إذ لا يتصور أن يعتبر العقد المنسوب صدوره إلى شخص واحد مزوراً بالنسبة لمن لم يختصم فى الطعن من خلفائه لأن الحكم برد وبطلان العقد أصبح نهائياً بالنسبة لهم وأن يعتبر ذات العقد صحيحاً بالنسبة للآخرين من خلفائه .(نقض مدنى جلسة ١٩٦٨/٤/٣٠ السنة ١٩ ص٨٨ ، الطعنان رقما ٣٠٠، ٤٠٩ س٥٦ق هيئة عامة جلسة ١٩٨٧/١٢/١٩ ، نقض مدنى جلسة ١٩٦٧/٣/٧ السنة ١٨ ص٥٦٥) .

ويفرق بين حالة تعدد المحكوم عليهم وفوت بعضهم ميعاد الطعن أو قبل الحكم فى حين أقام البعض الآخر طعناً صحيحاً فى الميعاد ، وحالة تعدد المحكوم لهم واقتصر المحكوم عليه فى طعنه على اختصام البعض دون البعض الآخر .

أولاً : حالة تعدد المحكوم عليهم

إذا تعدد المحكوم عليهم وفوت بعضهم ميعاد الطعن أو قبل الحكم فى حين أقام البعض الآخر طعناً صحيحاً فى الميعاد جاز للأولين الطعن فى الحكم ولو بعد الميعاد سواء باقامة طعن جديد أو بالانضمام إلى الطعن المرفوع من باقى المحكوم عليهم فى الميعاد وذلك بشرط ألا يطلبوا طلبات مستقلة تغاير طلبات الطاعن فى الميعاد أو تزيد عليه .

إلا أنه قد لا يرغب المحكوم عليه فى موضوع غير قابل للتجزئة فى الطعن على الحكم فى حين طعن الباقون فيه ، فى هذه الحالة يجب على المحكمة المنظور أمامها الطعن فى هذ الحكم عملاً بنص المادة ٢١٨ من قانون المرافعات ، أن تأمر الطاعن باختصام باقى المحكوم عليهم الذين لم يطعنوا مع زملائهم فى الحكم ، فإن لم يتم اختصامهم ، لامتناع الطاعن عن تنفيذ ما أمرته به المحكمة أى لعدم صدور هذا الأمر أصلاً ، تقضى بعدم قبول الطعن شكلاً .. فإذا خالفت المحكمة ذلك وقضت بقبول الطعن شكلاً فإن حكمها يكون باطلاً لمخالفته لقاعدة اجرائية آمره متعلقة بالنظام العام . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٨/٤/٢٦ الطعن رقم ١٤٦٥ لسنة ٥٣ ق ، والطعنان رقما ٣٠ ، ٤٠٩ سنة ٥٦ هيئة عامة جلسة ١٩٨٧/١٢/١٦) .

ثانياً : حالة تعند المحكوم لهم

إذا تعدد المحكوم لهم فى حالة عدم قابلية دعوى صحة التعاقد للتجزئة واقتصر المحكوم عليهم على اختصام بعضهم دون البعض الآخر ، وجب عليه اختصام باقى المحكوم لهم ولو بعد الميعاد والا قضت المحكمة بعدم قبول الطعن . (نقض مدنى جلسة ١٩٦٧/٣/٧ وسنة ١٨ عدد ثان من ٥٦٥) . (راجع فى تفصيل ما سبق المستشار محمود الخضيرى بالمرجع السابق والمستشار عدلى أمين خالد المرجع السابق) .

- الأحكام الغير منهية للخصومة لا يجوز الطعن عليها بالاستئناف فإحالة الدعوى للتحقيق لإثبات العقد بشهادة الشهود أو رفض ذلك لا يجوز الطعن عليه استقلالا لأنه لم يحسم النزاع إلا بعد أن يصدر حكما منهيا للخصومة يجوز أن يكون سببا للاستئناف .

وقد قضت محكمة النقض بأن : فصل الحكم الابتدائى فى مسألة من مسائل الاثبات هى عدم جواز الاثبات بالبينة فى نزاع ينطوى على طلب صحة ونفاذ عقد بيع . قضاء لم يحسم النزاع بأكمله وغير قابل للتنفيذ الجبرى ولا يندرج ضمن باقى الأحكام المستثناه فى المادة ٢١٢ مرافعات . قبول محكمة الاستئناف الطعن فيه وقضاؤها بتأييد الحكم المستأنف . خطأ (الطعن رقم ٢٦٧٢ لسنة ٦٣ق جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٦) .

- عدم قبول دعوى صحة التعاقد لعدم قيدها بالسجل العينى وجوب إعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة للفصل فيها .:

الدفع بعدم قبول الدعوى الذى تستنفذ به المحكمة ولايتها عند الحكم بقبوله . مادة ١١٥ مرافعات . ماهيته . تعلقه بالشروط اللازمة لسماع الدعوى وهى الصفة والمصلحة والحق فى رفع الدعوى . الدفع الشكلى الموجه إلى اجراءات الخصومة وشكلها وكيفية توجيهها . لا يعد كذلك . لا عبرة بتسميته دفعا بعدم القبول . مؤدى ذلك . عدم استنفاد المحكمة ولايتها بقبوله . الحكم استئنافيا بإلغاء حكم محكمة أول درجة القاضى بعدم قبول الدعوى لعدم قيدها بالسجل العينى . وجوب إعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة للفصل فيها . تصدى محكمة الاستئناف للموضوع . خطأ . (الطعن رقم ١٥٦١ لسنة ٦٣ق جلسة ٢٠٠٠/١١/٩) .

- الشفعة لا تجوز بحكم لم يسجل فى دعوى صحة ونفاذ :

من المقرر قانونا أن الشفعة لا تجوز إلا إذا كان الشفيع مالكا للعقار الذى يشفع به وقت قيام سبب الشفعة – أى وقت بيع العقار إلى أن يشفع فيه – وأن الملكية لا تنتقل إلى المشترى إلا بتسجيل عقد البيع ، كما أن الأصل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن التسجيل لا يترتب عليه أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذى من شأنه إنشاء حق الملكية أو أى حق عينى آخر على عقار وينقله ، وأن هذا الأثر لا ينسحب إلى الماضى ، ولا يحتج على ذلك بأن

القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقارى أجاز فى المادتين ١٥ ، ١٧ منه تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش تسجيل صحائفها انسحاب أثر هذا التأشير إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، لأن تقرير هذا الأثر ورد على سبيل الاستثناء حماية لأصحاب تلك الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى ، وهذا الاستثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه . (نقض ١٩٧٨/٦/٢٧ سنة ٢٩ العدد الأول ص١٥٧٠) .

- نقض الحكم الصادر فى دعوى صحة التعاقد أثره نقض جميع الأحكام اللاحقة له متى كان ذلك الحكم أساسا لها :

نقض الحكم . أثره . الغاء جميع الأحكام اللاحقة للحكم المنقرض متى كان ذلك الحكم أساسا لها . مادة ١/٢٧١ مرافعات . مؤداه . نقض الحكم فى قضائه بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ ١٩٥٩/١١/٥ . أثره . نقضه فى قضائه بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ ١٩٧٩/١/١ باعتباره مؤسسا عليه . (الطعن رقم ٢٢٦٩ لسنة ٦٣ق جلسة ٢٠٠١/١/٢٤) .

- نقض الحكم الصادر فى دعوى صحة التعاقد أثره إلغاء ما قضى به من ريع :

نقض الحكم فيما قضى به للمطعون ضدهم من صحة ونفاذ بيع الحصة موضوع النزاع . أثره . الغاؤه فيما قضى به من إلزام الطاعنين بريع تلك الحصة تأسيسا على هذا القضاء عملا بالمادة ١/٢٧١ مرافعات . (الطعن رقم ٥٠٩ لسنة ٧٠ق جلسة ٢٠٠٠/١/٢١) .

- جواز فصل احدى الدوائر في محكمة الاستئناف المختصة في المعارضة في أمر تقدير الرسوم الصادر من رئيس دائرة أخرى في ذات المحكمة :

وقد قضت محكمة النقض بأن "توزيع العمل على دوائر المحكمة الواحدة لا يسلب أو يضيف ثمة اختصاص تنفرد به دائرة دون أخرى مؤداه جواز فصل احدى الدوائر في المحكمة الاستئنافية في المعارضة في أمر تقدير الرسوم الصادر من رئيس دائرة أخرى شرطه اختصاص محكمة الاستئناف بنظرها علة ذلك التزام الحكم المطعون فيه ذلك صحيح النعى عليه في الخطأ على غير أساس " (الطعن رقم ٨٩٦٥ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠١٣/٤/٣)

أحكام النقض

١- في حالة اختصام المشترى للبائع له الحكم بصحة ونفاذ عقده توطئه للحكم بصحة ونفاذ عقد المشترى ترفع الدعاوى عادة بطلب الحكم بصحة ونفاذ العقدين معا عقد المشترى وعقد البائع له وقد يكون العقد الاخير لا تدخل قيمياً فى اختصاص المحكمة التى تنظر الدعوى فى الطلب الاصلى وهو صحة ونفاذ عقد المشترى بان يكون العقد الاصلى من اختصاص المحكمة الابتدائية وان يكون عقد البائع من اختصاص المحكمة الجزئية فى هذة الحالة تختص المحكمة الابتدائية قيميا بنظر العقدين كما تقدم عند الكلام عن تقدير قيمة الدعوى باعتبار العقد الثانى مرتبطا بالعقد الاول و يترتب على ذلك انه اذا اراد البائع للبائع ان يستانف الحكم الصادر فى الدعوى بالنسبة للحكم الخاص به فان استئنافة يكون مقبولا رغم ان الفرض ان قيمة عقدةتدخل فى حدود النصاب الانتهائى للمحكمة التنظرت الدعوى لان العبرة فى تقدير قيمة الدعوى سواء امام محكمة اول درجة او امام محكم الاستئناف هو بقيمة الطلب الاصلى وحدة وهو عقد المشترى ولا يكون للطلب المرتبط به وهو عقد البائع تقدير مستقل عنه (نقض مدنى جلسة ١٩٧٥/٦/٣٠ لسنة ٢٦ عدد اول ص ١٣٣٠)

٢- الحكم الصادر بناء على حلف اليمين الحاسمة أو النكول عنها اكتسابه قوة الأمر المقضى عدم قبول الطعن فيه بأي طريق الا البطلان إجراءات توجيهها أو الحلف أو النكول عنها استأنف الحكم استنادا الى سقوط الحق بالتقادم غير جائز (نقض ١٩٧٨/٣/٢٠ طعن رقم ٨٢٢ لسنة ٧٦/٤/٦٤٥ سنة ٢٧ ص ٨٧٢ نقض ١٩٨٤/٢/٩ طعن رقم ١٦٨١ لسنة ٤٩ قضائية نقض ٨٨/٣/٢ طعن رقم ١٠٣٩ لسنة ٥٤ قضائية)

٣- القضاء برفض الطلب الأصلي للمدعى وإجابته الى طلبة الاحتياطي لا يعد قضاء له بكل طلباته طعنه على الحكم الجائز (نقض ١٩٧٩/١٢/١ طعن رقم ٥٣٤ لسنة ٤٥ قضائية نقض ١٩٨١/١/٤ طعن رقم ١٩٥ لسنة ٤٤ قضائية)

٤- الأصل أن الطاعن يرفع طعنه بالصفة التى كان مختصما بها فى الدعوى لا يغير من ذلك أن تكون هذه الصفة محل منازعة منه (نقض ١٩٧٦/٢/١٠ سنة ٢٧ ص ٤١٤)

٥- جواز توجيه الدعوى للخصم فى شخص وكيلة متى اقترن اسم الوكيل باسم الموكل الاختصام فى الطعن بالنقض الأصل فيه أن يكون بذات الصفة التى اتصف بها الخصم فى الدعوى (نقض ١٩٧٦/٣/٣١ سنة ٢٧ص ٨٢٣)

٦- الطعن فى الحكم الخطأ الذى يرد فى هذه الأسباب لا يصح إلا إذا كانت هذه الأسباب مرتبطة بالمنطوق ارتباطا وثيقا ولا تقوم له قائمة إلا بها عدم القضاء على الطاعنة بشيء أثره انتفاء مصلحتها فى الطعن فى الحكم ما اشتمل عليه الحكم من إنهاء العقد موضوع التداعى قد تم بناء على اتفاق طرفية لا بطريقة الفصل من جانب الطاعنة ليس مرتبطا ارتباطا وثيقا بمنطوق الحكم (نقض١٩٧٦/١١/٢٠ سنة ٢٧ص ١٦٢٤)

٧- الحكم برفض الدفع بعدم الاختصاص هو حكم صادر قبل الفصل فى الموضوع و لا تنتهى به الخصومة كلها أو بعضها فيكون الطعن فيه من الحكم الصادر فى الموضوع لا فور صدوره وعلى استقلال وفقا لنص المادة ٣٧٨ مرافعات

(نقض ١٩٦٥/٣/٣ المكتب الفنى سنة ١٦ ص ٢٦١ نقض ١٩٧٢/٦/٢٢ سنة ٢٣ص ١١٥٨ نقض ١٩٧٥/٢/١٥ سنة ٢٦ص ٣٨٩)

٨- لا يجوز الطعن فى الحكم الصادر فى الادعاء بالتزوير استقلالا إلا عند صدور الحكم فى موضوع الدعوى وفقا للمادة ٣٧٨ مرافعات التى تنص على أن الخصومة التى ينظر على إنهائها وفقا لهذا النص هى الخصومة الأصلية المنعقدة بين طرفيها لا تلك التى تثار عرضا بشكل دفع شكلى فى الدعوى او فى مسألة فرعية متعلقة بالإثبات (نقض ١٩٥٦/٥/٣١ المكتب الفنى السنة السابعة ص ٦٥٨ نقض ١٩٧٣/١/٣٠ سنة ٢٤ ص١٢٤ نقض ١٩٧٩/٤/٥ طعن رقم ٩١١ لسنة ٤٦ قضائية)

٩- صدور الحكم بعدم الاختصاص والإحالة قابليته للطعن المباشر فى الميعاد على استقلالا باعتباره منهيا للخصومة كلها فيما فصل فيه (نقض ٧٧/١١/١٢ طعن رقم ٦٣٨ لسنة ٤٢ قضائية نقض ٧٢/٤/٦ سنة ٢٣ص ٦٥٧ نقض ٧٩/٦/٧ طعن رقم ٦٤٦ لسنة ٤٦ قضائية نقض ٨٠/١٢/٢٧ طعن رقم ٢٨١ سنة ٥٠ قضائية)

١٠- الحكم الفرعى الذى ينهى الخصومة دون أن يفصل فى النزاع كالحكم بعدم الاختصاص يقبل الطعن وفقا للقواعد العامة (نقض١٩٧٦/١١/١٧ طعن ١٣ سنة ٤٠ قضائية)

١١- الحكم الصادر من محكمة الدرجة الأولى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها يعتبر من الأحكام الصادرة قبل الفصل فى الموضوع التى لا تقبل الطعن على استقل و إنما تعتبر مستأنفة مع الحكم الصادر فى الموضوع (نقض ١٩٧٥/٣/٢٤ سنة ٢٦ص ٦٦١)

١٢- يتعين أن يكون إعلان الحكم الذى يبدأ به ميعاد الطعن لشخص المحكوم عليه أو فى موطنه الأصلي إعلان الحكم فى الموطن المختار عدم اعتباره إعلانا صحيحا فى خصوص بدء سريان ميعاد الطعن فيه مادة ١٠، ٢١٣ مرافعات ما ورد بالمادة ٢١٤ مرافعات بشأن إعلان الطعن لا شأن له بإعلان الحكم الذى ينفتح به ميعاد الطعن (نقض ١٩٨٦/٦/٢٥ طعن رقم ٧٤٤ لسنة ٥١ قضائية نقض ١٩٨٦/٥/٣ سنة ٧ص ٥٨٧)

١٣- بدء ميعاد الطعن من تاريخ النطق بالحكم الاستثناء مادة ٢١٣ مرافعات عدم حضور المحكوم عليه أي جلسة تاليه لانقطاع تسلسل الجلسات وعدم تقديمه مذكرة بدفاعه أثره عدم انفتاح ميعاد الطعن بالنسبة له إلا من تاريخ إعلان الحكم . (نقض ٨٧/٦/٢٥ طعن رقم ١٢٠٧ لسنة ٥٣ قضائية نقض ١٩٧٩/١٢/١١ سنة ٣٠ العدد الثانى ص ٢٢٤)

١٤- مواعيد الطعن فى الأحكام سبب قانونى من النظام العام جواز التمسك به فى أي وقت للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها . (نقض ١٩٨٣/٥/٣١ طعن رقم ٢١٨٩ لسنة ٥٢ قضائية)

١٥- مواعيد الطعن فى الأحكام من النظام العام التضامن لا ينال من استقلال كل من المتضامنين عن الآخر فى الخصوم وفى الطعن الحكم بسقوط أحدهما فى الاستئناف رغم مسئوليته التضامنية مع الثانى لا خطأ . (نقض ١٩٨٣/٣/٢٨ طعن رقم ٦٣٤ لسنة ٤٨ قضائية)

١٦- بطلان إعلان صحيفة الطعن هو وعل ما جرى به قضاء هذه المحكمة بطلان نسبى غير متعلق بالنظام العام ولا يملك التمسك به غير من شرع لمصلحته وإن كان لموضوع غير قابل للتجزئة . (نقض٧٧/١/١١ طعن رقم ٥٧٩سنة
٤٣ ق)

١٧- إذا أوجبت المادة ١٢ من قانون المرافعات أن تشتمل صحيفة الدعوى على بيان موطن المدعى فقد أفادت أن يكون هذا البيان كافيا لإعلان ذوى الشان بهذا الموطن إعلانا يمكنهم من معرفته و الاهتداء إليه ومن ثم فالبيان الناقص الذى لا يمكن معه التعرف على الموطن يستوى فى أثره القانونى مع إغفال هذا البيان ولما كانت الفقرة الثانية من المادة ٢١٤ من قانون المرافعات تنص على انه " إذا كان المطعون ضده هو المدعى و لم يكن قد بين فى صحيفة افتتاح إعلان صحيفة الطعن الى المطعون عليه إذ كان هو المدعى فى موطنه المختار المبين بصحيفة افتتاح الدعوى سواء كانت هذه الصحيفة قد خلت تماما من بيان الموطن الأصلي للمدعى أو كان البيان قاصرا لا يمكن معه الاعتداء إلى الموطن الأصلي وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و قصر تطبيق حكم تلك الفقرة على حالة خلو صحيفة الدعوى من البيان المذكور فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون و لئن كان تقدير كفاية بيان الموطن الأصلي للمدعى فى صحيفة الدعوى أو عدم كفايته من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع إلا انه يجب أن يقيم قضائه على أسباب سائغة تكفى لحمله . (نقض ١٩٧٦/١١/١٨ طعن ٥٨٩ سنة ٤٢ق) .

١٨- القضاء بسقوط حق الطاعن فى الاستئناف نعيه بالبطلان على الحكم الابتدائي لعدم التوقيع على مسودته من أحد أعضاء الدائرة التى أصدرته غير مقبول . (نقض ١٩٨٦/٣/٦ طعن ٤٠٥ لسنة ٥٣ ق)

١٩- الأصل أن الطعن فى الحكم لا ينتج أثرا إلا بالنسبة لمن رفعة من الخصوم ولا يحتج به إلا بالنسبة لمن وجه إليه عدم استفادة غيرة من هذا الطعن ولو كانت مصلحتهم واحدة الاستثناء حالاته م ٢١٨ مرافعات و إذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بإلغاء الحكم المستأنف ورفض دعوى الطاعن التى رفعها على المطعون عليه وعلى الشريك الآخر بطلب تثبيت ملكيته لتلك الجرار موضوع النزاع و كان الحكم لم يصدر فى أحد الحالات التى استثناها القانون من قاعدة نسبية الأثر المترتب عليه وإذ قام الطاعن برفع الطعن ضد المطعون عليه دون الشريك الآخر فإنه لا ينتج أثره بالنسبة لهذا الأخير . (نقض ١٩٧٦/٦/٢٨ سنة ٢٧ص ١٤٤٤) .

٢٠- وردت المادة ٢١٨ من قانون المرافعات ضد الأحكام العامة فى الطعن المنصوص عليها بالفصل الأول من الباب الثانى عشر الذى أورد فيه القانون المذكور طرق الطعن فى الأحكام و الأصل هو انطباق تلك الأحكام العامة على كافه طرق الطعن إلا ما يكون قد ورد بشأنه نص خاص مغاير مما مؤداة انطباق حكم الفقرة الثانية من المادة ٢١٨ على الطعن بطريق النقض و ذلك بالنسبة للشق الأول منها فقط الذى واجه حالة تعدد المحكوم عليهم دون شقها الأخير التعلق بحالة تعدد المحكوم لهم إذا ورد بشأنها فى الفصل الخاص فى الطعن بطريق النقض حكم مغاير هو ما نصت عليه المادة ٢٥٣ رافعات من وجوب اشتمال صحيفة الطعن على أسماء جميع الخصوم الواجب اختصامهم مما مفاده انه إذا اغفل الطاعن اختصام بعض المحكوم لهم فى الحكم المطعون فيه والصادر فى موضوع غير قابل للتجزئة كان طعنه باطلا و من ثم غير مقبول . (نقض ١٩٨٠/٢/٩طعن رقم ١٠٣٩ لسنـة ٤٥ق) .

٢١- المحكوم عليهم فى موضوع غير قابل للتجزئة بطلان الطعن المرفوع من بعضهم مع صحته بالنسبة للآخرين جواز تدخلهم منضمين لمن صح طعنهم وجوب الأمر باختصامهم فى الطعن ان قعدوا عن التدخل م ٢١٨ مرافعات . (حكم النقض السابق) .

٢٢- النص فى المادة ٢١٨ من قانون المرافعات يدل على انه ون كان الأصل انه لا يفيد من الطعن الا رافعه غير انه إزاء عدم استساغة تنافر المواقف بين المحكوم عليهم فى موضوع غير قابل للتجزئة لا يحتمل بطبيعته سوى واحد يسرى عليهم جميعا أجاز القانون لمن لم يستعمل من المحكوم عليهم حقه فى الطعن انه ينضم فيه الى من طعن منهم فى الميعاد جمعا لشمل المحكوم عليهم بما يحقق وحدة موقفهم جميعا فيما ينتهى إليه أمر ذلك الحكم بل أوجب القانون على المحكمة المنظور أمامها الطعن أن تأمر الطاعن فى حالة تخلف سواه من المحكوم عليهم من استعمال حقهم بان يدخلهم فى الطعن بطريقة اختصامهم ليستكمل صورته التى لا معدى عنها لصدور حكم واحد فى أمر يتأبى على تعدد الأحكام . (نقض ١٩٨٠/٢/٩ طعن رقم ٢٨٨ لسنة ٤٦ قضائية) .

٢٣- استئناف الحكم المنهى للخصومة أثره اعتبار جميع الأحكام السابق صدورها الدعوى مستأنفة معه حتما ما لم تكن قد قبلت صراحة م ١/٢٢٩ مرافعات (الطعن رقم ٩٦٣ لسنة ٥٠ قضائية جلسة ١٩٨٥/١١/٧)

٢٤- الأحكام الصادرة أثناء سير الدعوى ولا تنتهى بها الخصومة كلها عدم جواز الطعن فيها استقلالا الاستثناء م ٢١٢ مرافعات استئناف الحكم المنهى للخصومة كلها أثره استئناف جميع الأحكام السابق صدورها ما لم تكن قد قبلت صراحة م ٢٢٩ مرافعات . (الطعن رقم ٢٤٣٥ لسنة ٥٤ قضائية جلسة ١٩٨٥/١١/٧)

٢٥- الحكم المنهى للخصومة اعتبار الأحكام الصادرة قبلة مستأنفة مع استئنافه شرط إلا يطرح على المحكمة الاستئنافية إلا ما رفع عنه الاستئناف عدم جواز تعرضها للفصل فى أمر غير مطروح عليها المادتان ١/٢٩، ٢٣٢ مرافعات مثال فى تعويض (الطعن رقم ١٥٦١ لسنة٥٤ قضائية جلسة ١٩٨٥/١١/٢١) .

٢٦- الاستئناف لا ينقل الدعوى إلى محكمة الدرجة الثانية إلا بالنسبة لما رفع عنة الاستئناف فقط فصل محكمة الاستئناف غير مطروح عليها أو إساءتها الى مركز المستأنف بالاستئناف المدفوع منه غير جائز (الطعن رقم ١٨٥ لسنة ٥٤ قضائية جلسة ١٩٨٥/١٢/١١) .

٢٧- نقض الحكم أثره إلغاء جميع الأحكام والأعمال اللاحقة على الحكم المنقوض متى كان ذلك الحكم أساسا لهام ١/٢٧١ مرافعات . (الطعن ١٩١٧ لسنة ٥١ قضائية جلسة ١٩٨٥/١٢/١٢) .

٢٨- استئناف المحكوم عليه الحكم الصادر فى الطلب الاحتياطى أثره اعتبار الحكم الصادر برفض الطلب الأصلي معروضا على محكمة الدرجة الثانية بقوة القانون عله ذلك م ٢٢٩ مرافعات . (الطعن رقم ١٤٩٤ لسنة ٥١ قضائية جلسة ١٩٨٥/١١/٢٦) .

٢٩- استئناف محكمة أول درجة ولايتها للحكم فى موضوع الدعوى قضاء محكمة الاستئناف ببطلان الحكم لعيب فيه أو فى الإجراءات لا يمتد الى صحيفة الدعوى التزامها بالفصل فى الدعوى . (الطعن رقم ٤٢٤ لسنة ٥٣ قضائية جلسة ١٩٨٦/٥/١٥) .

٣٠- وظيفة محكمة الاستئناف عدم اقتصارها مراقبة الحكم المستأنف امتدادها الى كافة جوانب النزاع ما تعلق منها بالوقائع أو بالتطبيق القانونى فى حدود طلب المستأنف . (الطعن رقم ٢٤٥٨ لسنة ٥٣قضائية جلسة ١٩٨٦/١٢/١٧)

٣١- أثر نقض الحكم التزام محكمة الإحالة بألا تعى النظر فيما لم تتناوله أسباب النقض المقبولة الطلبات السابق رفضها فى الاستئناف صيرورة القضاء فيها حائزا قوة الأمر المقضى طالما لم يطعن عليها إغفال ذلك مخالف للقانون . (الطعن رقم ١٦٦١ لسنة ٥٢ قضائية جلسة ١٩٨٧/٣/١١) .

٣٢- مبدأ التقاضى على درجتين من المبادئ الأساسية للنظام القضائى عدم جواز مخالفته أو النزول عنه . (الطعن رقم ٢٢٦٤ لسنة ٥٣ قضائية جلسة ١٩٨٧/٣/٢٩) .

٣٣- التصدى لما لم تفصل فيه محكمة أول درجة إخلال بمبدأ التقاضى على درجتين . (الطعن رقم ١٨٧٠ لسنة ٥٣ قضائية جلسة ١٩٨٧/٥/٦)

٣٤- نطاق الاستئناف م ٢٣٢ مرافعات جواز إبداء أوجه دفاع جديدة أمام محكمة الاستئناف م ٢٣٣ مرافعات عدم جواز إبداء طلبات جديدة أمام المحكمة الاستئنافية م ٢٣٥ مرافعات جواز تغير سبب الدعوى أو الإضافة إليه شرطة أن يكون قصد المدعى منه تأكيد أحقيته فى ذات الطلب الذى كان مطروحا على محكمة أول درجة . (الطعن رقم ١٢٧٦ لسنة ٥٣ قضائية جلسة ١٩٨٧/٦/١١)

٣٥- حكم محكمة النقض حيازته قوة الأمر المقضى فى حدود المسائل التى فصل فيها امتناع المساس بهذه الحجية بما فيها من قضاء ضمنى باختصاص محكمة الاستئناف دون محكمة القيم عند إعادة نظر الدعوى أمام محكمة الإحالة . (الطعن رقم ٣٠ لسنة ٥٦ قضائية جلسة ١٩٨٧/٦/٣٠)

٣٦- الطلب الجديد أمام الاستئناف ما هيته عدم قبوله تعلقه بالنظام العام الاستثناء م ٢٣٥ مرافعات (مثال) مغايرة الطلب التعويض الموروث عن طلب التعويض عن الأضرار الشخصية مؤدى ذلك عدم قبوله لأول مرة أمام محكمة الاستئناف (الطعن رقم ٩٤١ لسنة ٥٢ قضائية جلسة ١٩٨٥/١٢/١) .

٣٧- إبداء طلبات لأول مرة أمام محكمة الاستئناف غير مقبول الاستثناء م ٢/٢٣٥ مرافعات (الطعن رقم ١٢٩٤ لسنة ٥١ قضائية جلسة ١٩٨٦/١/٢)

٣٨- انتهاء محكمة الاستئناف الى التكييف الصحيح للعقد تطبيق الحكم القانونى المنطبق علية عدم اعتباره فصلا منها فى طلب جديد . (الطعن رقم ١٥٧٧ لسنة ٥٥ قضائية جلسة ١٩٨٧/٦/٢٥)

٣٩- أنه وإن كان الطاعن قد طلب أمام محكمة أول درجة إلزام المطعون عليهما الأول والثانية بالمبلغ موضوع الدعوى وهو دين فى ذمة مورثها دون أن يضمن طلباته طلب إلزامهما بهذا المبلغ من تركة مورثهما إلا أن لما كان الثابت من صحيفتى الدعوى الابتدائية و تعديل الطلبات أمام محكمة أول درجة و ما ورد فى مذكرته المقدمة إليها أن الطاعن اختصم المطعون إليها الأول والثانية ابتداء بوصفهما ورثة المدين و انه يطلب إلزامهما بدفع المبلغ من تركة المورث و بالتالى فإنه ما إضافة فى صحيفة الاستئناف من إلزامهما بدفع هذا المبلغ من تركة المورث لم يكن إلا بيانا و تحديدا لطلبة الأصلي و لا يعتبر من الطلبات الجديدة التى لا يقبل إبداؤها لأول مرة أمام محكمة الاستئناف وفقا لما تقضى به المادة ٢٣٤ من قانون المرافعات (نقض ١٩٧٧/٣/٢٢ الطعن ٣٨٨ سنة ٤٣ قضائية) .

٤٠- صحيفة افتتاح الدعوى ما هيتها قضاء محكمة الاستئناف ببطلانها مؤداه إلغاء جميع الإجراءات اللاحقة لها وكافة الآثار المترتبة عليها أثره وجوب وقوف محكمة الاستئناف عند حد القضاء ببطلانها دون الفصل فى الموضوع . (الطعن رقم٧٤٤ لسنة ٥١ قضائية جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٤)

٤١- الحكم بصحة المحرر أيا كان نوعه وفى الموضوع معا غير جائز م ٤٤ إثبات علة ذلك عجز المستأنف الذى يبدأ من تاريخ ميعاده الطعن فى الاستئناف لا يستتبع بطريق اللزوم سقوط حقه فى الاستئناف تمسكه من بعد ببطلان ذلك الإعلان جائز . (الطعن رقم ٩٢٧ لسنة ٥٣ قضائية جلسة ١٩٨٧/١/٢٨)

٤٢- الحكم بعدم جواز الاستئناف المرفوع عن حكم محكمة أول درجة الصادر بصحة ونفاذ عقد البيع و التسليم مع ندب خبير لتحقيق الريع عدم جواز الطعن فيه بالنقض (الطعن رقم ١١٣٧ لسنة ٥٢ قضائية جلسة ١٩٨٧/٢/١٨)

٤٣- عدم جواز الحكم فى موضوع الادعاء بالتزوير و فى شكل الاستئناف وفى موضوعه معا م ٤٤اثبات . (الطعن رقم ٩٠١ لسنة ٥٤ قضائية جلسة ١٩٨٧/٤/٢٨)

٤٤- محكمة الاستئناف عدم التزامها بالتحدث فى حكمها عن القرائن غير القانونية التى يدلى بها الخصوم استدلالاً على دعواهم إذ أن فى قيام الحقيقة التى اقتنعت بها وأوردت دليلها التعليل الضمنى لإطراح هذه الأقوال . (الطعن رقم ١١٧٤ لسنة ٥٢ قضائية جلسة ١٩٨٦/١/٢٢).

٤٥- إحالة الحكم الاستئنافى الى أسباب الحكم الابتدائى المقصود به الإحالة إلى مالا يتناقض و أسبابه ولو كانت إلا حالة مطلقة . (الطعن رقم ٨٣٦ لسنة ٥١ قضائية جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٥)

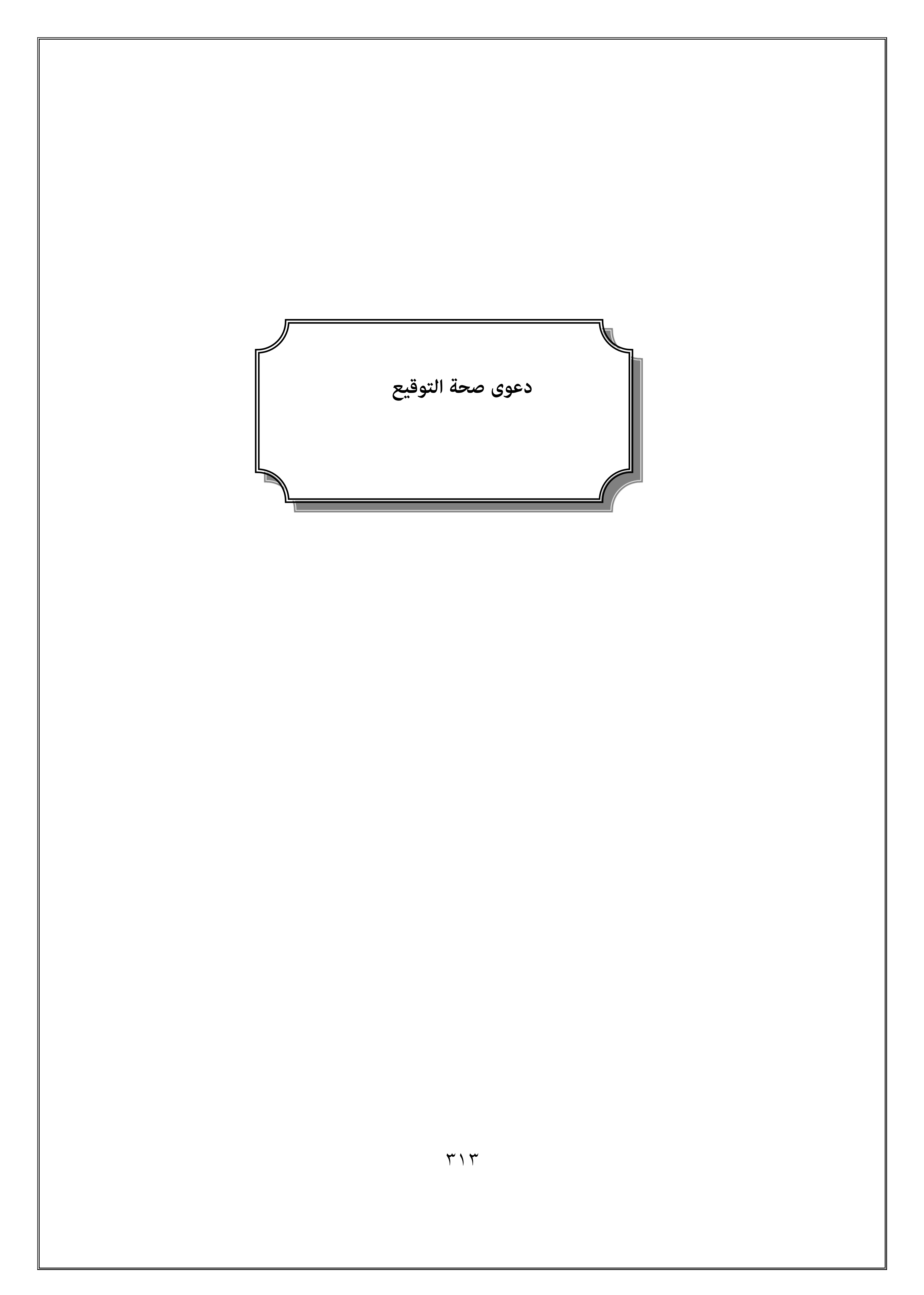
٤٦- محكمة الاستئناف سلطتها فى بحث كافة مستندات الدعوى واستخلاص ما تراه منها متفقا مع الواقع فيها شرطه لها إضافة ما تراه مؤيدا لأسباب الحكم الابتدائي . (الطعن رقم ٢١٠٢ لسنة ٥٣ قضائية جلسة ١٩٨٧/٦/٢٢) .

٤٧- عدم إفصاح الحكم الاستئنائى عن وجه الخطأ فى حكم محكمة أول درجة لا يعيبه طالما أقام قضاءه على أسس ذاتية كافية لحملة النعى عليه فيما أحال إليه من أسبابه محكمة أول درجة غير منتج . (الطعن رقم ٨٥١ لسنة ٥٣ قضائية جلسة ١٩٨٧/٦/٢)

٤٨- محكمة الدرجة الثانية غير ملزمة بالرد على أسباب الحكم الابتدائي الذى ألغته متى أقامت قضاءها على أسباب تكفل حمله . (الطعن رقم ١٤٤٥ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٦/١١) .

٤٩- الحكم الاستئنافى بتأييد الحكم الابتدائى بناء على أسباب خاصة النعى الموجة الى الأخير غير مقبول . (الطعن رقم ٨٩٦ لسنة ٥٣ قضائية جلسة ١٩٧٨/٦/١٤ نقض ٨١/٤/١١ س ٣٢ ص ١٠٩١) .

٥٠- تأييد محكمة الاستئناف الحكم الابتدائي للأسباب الواردة به ولأسباب أقوى استندت إليها كفاية هذه الأسباب لحمل قضائها مؤداه سلامة حكمها ولو وقع تناقض بين أسبابه وبعض الحكم الابتدائي . (الطعن رقم ٢٣١٠ لسنة ٥٢ قضائية جلسة ١٩٨٦/١١/١٢) .



دعوى صحة التوقيع

تعريف دعوى صحة التوقيع
والفرق بينها و بين صحة التعاقد

تعريف دعوى صحة التوقيع

قد يخشى المشترى إنكار البائع للتوقيع الصادر منه والثابت على المحرر فيلجأ المشترى حماية لنفسه إلى دعوى صحة التوقيع . وليس الغرض منها التحقق من أركان البيع أو من شروط صحته فهى ليست دعوى صحة ونفاذ ، بل أن الغرض منها هو مجرد إثبات واقعة مادية هى صحة توقيع البائع على المحرر الثابت فيه هذا التوقيع فهذه الدعوى إذن ليست دعوى موضوعية ، بل أنها دعوى تحفظية يفصل فيها القاضى دون أن يتعرض لموضوع الحق . وفى هذا تختلف دعوى صحة التوقيع عن دعوى صحة التعاقد . (منصور - غانم - شنب - مجدى خليل)

تنص المادة (٤٥) من قانون الاثبات على انه :

يجوز لمن بيده محرر غير رسمى ان يخصم من يشهد عليه ذلك المحرر ليقر بخطه أو بإمضائه أو بختمه أو ببصمة ولو كان الالتزام الوارد غير مستحق الأداء ويكون ذلك بدعوى اصلية بالاجراءات المعتادة و تعرف الدعوى المشار اليها بالمادة بدعوى تحقيق الخطوط الاصلية و منها دعوى صحة التوقيع التى جرى بها العمل وهى دعوى يرفعها أحد طرفى عقد البيع على الآخر طالب الحكم باثبات صحة توقيع المدعى عليه على العقد فهى دعوى لا تستهدف التحقيق من صحة العقد من حيث انعقاده أو نطاقه أو نفاذة وإنما تقتصر على التثبت من صحة نسبة التوقيع على العقد الى ما يستند عليه هذا العقد فهى دعوى تحفظية لا ينبغى منها المدعى سوى الاطمئنان إلى أن المدعى علية او ورثتة سوف لا ينازعونه فى توقيع المدعى عليه على العقد بغض النظر عن الالتزامات الناشئةعن هذا العقد او حلول اداءها و من ثم فإنه لا يجوز فى هذة الدعوى سواء للخصوم او للمحكمة التعرض لتكيف العقد او جديته أو انعقاده أو بطلانه أو صحته أو نفاذه أو نطاق الالتزامات الناشئه عنه ومدى حلولها وفى هذا تختلف الدعوى عن دعوى صحة التعاقد التى كما تتسع لبحث نسبة التوقيع على العقد الى من يسند عليهم فإنها تتناول موضوع التعاقد تكييفا وانعقادا وجدية وصحة ونفاذا على التفصيل السابق ايرادة (المستشار محمد عبد العزيز المرجع السابق) .

وقد عرفها القضاء بانها : دعوى صحة التوقيع ليست الا دعوى تحفظية شرعت ليطمئن من بيده سند عرفى على آخر الى أن الموقع على ذلك لن يستطيع بعد صدور الحكم بصحة توقيعه أن ينازع فى صحته ويمتنع على القاضى و هذة ماهيتها ان يتعرض للتصرف المدون فى الورقة من جهة صحتة او بطلانه و نفاذه أو توقفه وتقدير الحقوق المترتبة عليه فالحكم الصادر فيها لا ينصب الا على التوقيع الموقع به على الورقة و اذن فمتكان الحكم المطعون فيه قد مكن المطعون عليهما من اثبات ان التاريخ الوارد بعقد البيع المقول بصدورة من مورثتهما فى فترة مرض موته الى اخيهما الطاعن غير صحيح فان الطعن علية بالخطا فى تطبيق القانون استنادا الى ان تاريخ العقد سبق ان حدده الحكم النهائى الصادر فى مواجهة المطعون عليهما بصحة تعوقيع البائع وانه لم يكن يجوز للمحكمة بعد ذلك ان تصرح لهما بالطعن فيه يكون على غير أساس . (١٩٥١/٥/٣ - م ق م - ١١٠ - ٦٤٠ - و بنفس المعنى فى ٩٥٣/٣/٦ - م ق م - ١١١ - ٦٤١) . و بأنه " دعوى صحة التوقيع هى دعوى تحفيظه الغرض منها إثبات أن التوقيع الموضوع على المحرر هو توقيع صحيح صادر من يد صاحبة ويكفى لقبول الدعوى وفقا لما تقتضى به المادة الثالثة من القانون المرافعات ان يكون لرافعها مصلحة قائمة يقرها القانون و لما كان الحكم فى الدعوى السابقة برفض طلب الطاعن صحة ونفاذ عقد البيع الصادر اليه من المطعون عليه لبطلانه لاينفى ان الطاعن مصلحة فى الحصول على الحكم بصحة التوقيع على عقد البيع المشار اليه ذلك ان بطلان هذا العقد يترتب عليه طبقا للمادة ١/١٤٢ من القانون المدنى ان يعاد المتعاقدان الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد فيسترد كل متعاقد ما اعطاه مما يكون معه للطاعن مصلحة فى طلب اثبات صحة توقيع المطعون علية على المحرر سالف الذكر لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر و قرر انه لا مصلحة للطاعن فى رفع دعواه بصحة التوقيع على عقد البيع الصادر اليه من المطعون عليه بعد ان حكم ببطلان هذا العقد و رتب على ذلك قضائه بعدم قبول الدعوى فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون " (٧٤/١١/١٩ - م نقض م - ٢٥ -١٢٥٠) وبأنه " ولما كان الغرض من دعوى صحة توقيع انما هو الحصول على حكم يقوم مقام تصديق الموظف المختص توقيع البائع أمامه على عقد البيع فان هذة الدعوى على خلاف دعوى صحة التعاقد لا يقيد تسجيل صحيفتها شيئا بل لابد فيها من تسجيل الحكم بصحة توقيع البائع على البيع حتى ينتج التسجيل أثره فى نقل الملكية وحتى يمكن الاحتجاج به من تاريخ هذا التسجيل " (١٩٥٤/٤/٢١ - م نقض م -٦-١٠٣٢)

الفرق بين دعوى صحة التوقيع وصحة التعاقد

(١) الغرض من دعوى صحة التعاقد وصحة التوقيع :

فالغرض الأساسى المطلوب إثباته فى دعوى صحة التعاقد هو إثبات صدور عقد البيع من البائع ، وإثبات صحة هذا البيع ونفاذه وقت صدور الحكم . أما الغرض الأساسى لدعوى صحة التوقيع يقتصر على إثبات أن التوقيع الذى تحمله ورقة البيع العرفية هو توقيع البائع بصرف النظر عن صحة هذا البيع ونفاذه وقت صدور الحكم .

(٢) تسجيل الحكم الصادر فى دعوى صحة التعاقد وما يتبعه من انتقال الملكية للمشترى :

بالنسبة لدعوى صحة التعاقد فإنه يمكن تسجيل الحكم الصادر بصحة التعاقد وبمجرد تسجيله تنتقل الملكية إلى المشترى وبالنسبة لدعوى صحة التوقيع فكما يرى الأستاذ الدكتور / السنهورى وتؤكده محكمة النقض أنه لا يمكن تسجيل الحكم الصادر بصحة التوقيع بمفرده بل لابد من تسجيله مع ورقة البيع العرفية ولذلك لكى تنتقل الملكية إلى المشترى .

(٣) الطعن فى البيع فى دعوى صحة التعاقد وصحة التوقيع :

كما ذكرنا آنفا أن الغرض الأساسى لدعوى صحة التعاقد هو إثبات صدور عقد البيع من البائع ، وإثبات صحته ونفاذه وقت صدور الحكم وبهذا الحكم الصادر بصحة التعاقد لا يمكن الطعن فى البيع بالبطلان أو القابلية للإبطال أو عدم النفاذ لأى سبب من الأسباب ، وعلى العكس من ذلك فإنه فى حالة الحكم الصادر بصحة التوقيع فإنه يمكن الطعن فى البيع المثبت فى الورقة العرفية بجميع أوجه الطعن المتقدمة.

(٤) دعوى صحة التعاقد تسجل صحيفتها من وقت تسجيلها لا يستطيع البائع أن يتصرف فى العقد ، أما دعوى صحة التوقيع ليست من الدعاوى التى تسجيل صحيفتها :

دعوى صحة التعاقد تسجل صحيفتها ومن وقت تسجيلها لا يستطيع البائع أن يتصرف فى العقار حتى إذا ما صدر الحكم بصحة التعاقد و اشر به المشترى على هامش تسجيل صحيفة الدعوى اصبح أي تصرف صادر من البائع من وقت تسجيل صحيفة الدعوى غير نافذ فى حق المشترى أما دعوى صحة التوقيع فليست من الدعاوى التى تسجل صحيفتها و العبرة بنقل الملكية بناء عليها بصدور حكم بصحة التوقيع وتسجيل العقد العرفى مع هذا الحكم من وقت هذا التسجيل فقط لا ينفذ فى حق المشترى اى تصرف يصدر من البائع ويسجل بعد تسجيل المشترى لعقده مصحوبا بالحكم . (الوسيط للدكتور السنهورى الجزء الرابع طبعة ثانية ص ٦٣٨ وما بعدها وعقد البيع للدكتور سليمان مرقص ص ٣٢٩ و الأستاذ محمد كمال عبد العزيز المرجع السابق)

وقد قضت محكمة النقض بان : دعوى صحة التوقيع وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ليست الا دعوى شخصية تحفظية لا تندرج ضمن الدعاوى العينية العقارية شرعت ليطمئن من بيدة سند عرفى على اخر الى ان الموقع على ذلك السند لن يستطيع بعد صدور الحكم بصحة توقيعه أن ينازع فى صحته ويمتنع على القاضى ان يتعرض للتصرف المدون فى الورقة من جهة صحتة او بطلانه ونفاذه أو توقفه و تقرير الحقوق المترتبة عليه فالحكم الصادر فيها لا ينصب الا على التوقيع الموقع به على الورقة فهى وسيلة لاعتبار التوقيع على العقد مصدقا عليه تمهيدا لتسجيله والحكم الصادر فيه و لا يعدو ان تقوم مقام تصديق الموظف المختص على التوقيع لما كان ذلك فشأن تلك الدعوى كسائر الدعاوى تتقادم بمضى خمسة عشر سنة من تاريخ التوقيع على الورقة المتمسك بها كما انه لا يوجد ثمة رابطة قانونية بينها وبين ضمان التعرض المقرر بالمادة ٤٣٩ من القانون المدنى بحيث تدور معه وجودا وعدما ذلك أن التعرض الشخصى الذى يضمنة البائع فى مفهوم تلك المادة هو كل عمل يعكر على المشترى حقة فى حيازة المبيع و الانتفاع بة و لا شأن له بالمنازعة فى صحة التوقيع من عدمه . (الطعن ٣٥٠ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٨٨/١١/٣٠). و بأنه "من المقرر أن دعوى صحة ونفاذ التعاقد تختلف بحسب مضمونها ومرماها عن دعوى صحة التوقيع فالاولى دعوى استحقاق ما لا تنصب على حقيقة التعاقد فتتناول اركانه ومحلة و مداه و نفاذه و الدعوى الثانية شرعت ليطمئن من بيده محرر عرفى على آخر الى ان الموقع على ذلك المحرر لن يستطيع بعد صدور الحكم بصحة توقيعة ان ينازع فى صحتة و يمتنع على القاضى ان يتعرض للتصرف المدون فى المحرر من جهة صحتة او بطلانة و نفاذة او عدم نفاذة فالحكم الصادرفى هذة الدعوى لا ينصب الا على التوقيع الموقع به على المحرر " (الطعن رقم ١٧٦١ س ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧). وبأنه " ان دعوى صحة التعاقد هى دعوى موضوعية تنصب على حقيقة العاقد فتتناولة محلة ومداه ونفاذة والحكم الذيصدر فيها هو الحكم الذى يكون مقررا لكافة من انعقد علي الرضاء بين المتعاقدين بغير حاجة معه الى الرجوع الى الورقة التى اثبت فيها التعاقد وهى بماهيتها هذه تعتبر دعوى استحقاق مآلا و تدخل ضمن الدعاوى الوارد ذكرها فى المادة السابعة من

قانون التسجيل أما دعوى صحة التوقيع فهى دعوى تحفظية شرعت لتطمين من بيدة سند عرفى على آخر أن الموقع على ذلك السند لن يستطيع بعد صدور الحكم بصحةالتوقيع ان ينازع فى صحتة وهى بالغرض الذى شرع له و بالاجراءات المرسومة لها فى قانون المرافعات يمتنع على القاضى فيها ان يتعرض للتصرف المدون فى الورقة من جهة صحته أو بطلانه و نفاذه أو توقفه و تقرير الحقوق المترتبة عليه فالحكم الصادر فيها لا ينصب الا على التوقيع الموقع به على الورقة ولئن كان يجوز تسجيل هذا الحكم على اعتبار أنه من الملحقات المكملة لعقد البيع بشرط ان يكون هذا العقد مستوفيا للبيانات المطلوبة فى المادة الثانية من قانون التسجيل و بشرط ان تراعى المحكمة عند الحكم بصحة التوقيع احكام القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٢٨ الا ان هذا التسجيل العقد العرفى المصدق من احد الموظفين او الماموين العموميين طبقا للمادة السادسة من قانون التسجيل على الامضاءات الموقع بها عليه وذلك فان لصاحبة به وجه افضلية الا من تاريخ التسجيل من غير ان يكون اثر رجعى مبتدىء من تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التوقيع و اذن فدعوى صحة التوقيع وهذه ماهيتها لا تدخل ضمن الدعاوى المشار اليها فى المادة السابعه المذكورة و بالتالى فتسجيل صحيفتها لا يترتب عليه ما يترتب على تسجيل عرائض تلك الدعـاوى " (جلسة ١٩٣٩/٢/٢٣ طعن رقم ٥٨ سنة ٧ ق) . و بأنه " الأصل أن اثر التسجيل لا يترتب إلا على تسجيل العقد أو الحكم الذى من شأنه إنشاء حق الملكية أو أي حق عينى عقارى آخر أو نقله أو تغيير أو زواله أو الذى من شانة تقرير هذة الحقوق وان هذا الأثر لا ينسحب على الماضى غير أن المادة السابعة من القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ (المادة ١٥ من قانون تنظيم الشهر العقارى) أجازت استثناء تسجيل صحائف دعاوى بطلان العقود واجبة التسجيل أو فسخها أو إلغائها أو الرجوع فيها و دعاوى استحقاق الحقوق العينية العقارية و أجازت المادة ١٠ من هذا القانون (المادة ١٦ من قانون الشهر العقارى) استثناء التأشير بمنطوق الحكم الذى يصدر فى هذه الدعاوى على هامش تسجيل صحائفها و رتبت المادة ١٢ منه (المادة ١٧ من قانون الشهر العقارى) على سبيل الاستثناء أيضا انسحاب اثر التأشير بالحكم الى تاريخ تسجيل الصحيفة من ناحية صيروريته حجة على ما ترتب لهم حقوق عينية على العقار أو ديون عقارية منذ تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى و متى كان ذلك وجب أن يكون الاستثناء من الأصل مقصورا على ما استثنى وإذا كان دعوى صحة التوقيع سواء كان سندها قانون المرافعات أو القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ لا تعدو أن تكون وسيلة لاعتبار التوقيع على العقد مصدقا عليه تمهيدا لتسجيله ذلك التصديق الذى أوجبت المادة ٦ من القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ إجراءه قبل التسجيل فهى وتلك طبيعتها دعوى شخصية لا تندرج ضمن الدعاوى العينية العقارية التى نصت عليها المادة السابعة من القانون المذكور و لا تأخذ حكمها و لئن كان قضاء هذه المحكمة قد جرى على اعتبار صحة العقد بحكم أنها دعوى استحقاق مآلا من قبيل دعاوى الاستحقاق المنصوص عليها فى المادة السابعة فان القول بوحدة الأساس القانوني لهذه الدعاوى ولدعوى صحة التوقيع وان صلح مبررا للتسوية بينهما فى جعل الحكم الصادر فيهما أداة صالحة لتسجيل العقد وما يترتب عليه من اثر أصيل لا يبرر التسوية بينهما اثر منوط بطبيعة دعوى صحة العقد دون دعوى صحة التوقيع " (جلسة ١٩٤٨/٥/١٣ طعن رقم ١٥٤ سنة ١٧ ق) . وبأنه " ان دعوى صحة التعاقد دون دعوى صحة التوقيع هى من دعاوى الاستحقاق المنصوص عليها فى المادة السابعة من قانون التسجيل على أن تسجيل صحيفتها يحفظ لرافعها حقوقه حتى إذا حكم له فيها بعد ذلك بطلباته وتأشر بهذا الحكم وفقاً للقانون فإن الحكم ينسحب أثره إلى يوم تسجيل الصحيفة ، ويكون هذا التسجيل مفضلاً على كل تسجيل لاحق له . أما دعوى صحة التوقيع فلا تعدو أن تكون دعوى تحفيظه الغرض منها تطمين من يكون بيده سند عرفى إلى أن صاحب التوقيع عليه لا يستطيع بعد الحكم فيها بصحة توقيعه أن ينازع فى التوقيع ، وهى بهذا الغرض الذى شرعت له وبالاجراءات المرسومة لها يمتنع على القاضى فيها أن يتعرض للتصرف المدون فى السند من جهة صحته وعدم صحته فالحكم الصادر فيها لا ينصب إلا على التوقيع فقط ، ولذلك فهى لا تدخل ضمن دعاوى الاستحقاق السالفة الذكر . والمناط فى تكييف الدعوى هل هى تدخل فى دعاوى الاستحقاق مآلا ، أم هى اجراء تحفظى بحت هو بجوهر المنازعة القائمة بين الطرفين بناء على حقيقة تشخيص غرض المدعى من دعواه ، فإذا كانت الدعوى التى رفعها المشترى وسجل صحيفتها قد أثبت رافعها فى صلب صحيفتها جوهر النزاع القائم بينه وبين البائع وأن له حق طلب الحكم بصحة التعاقد والتوقيع وفى أثناء نظرها قام النزاع على المفاضلة بين تسجيل صحيفها وتسجيل عقد المشترى الثانى وفصلت المحكمة فى الدعوى بأن فاضلت بين هذين التسجيلين وانتهت بالحكم لمصلحة المدعى بما لا يتفق وما كان يرمى إليه المشترى الثانى من تدخله فى الدعوى ـ إذا كان ذلك فإن جريان الحكم فى منطوقه بالقضاء بصحة التوقيع لا يتعارض مع اعتبار الدعوى دعوى صحة تعاقد ، فإن أسبابه فى الظروف والملابسات التى صدر فيها تدل على أن الغرض الحقيقى من الدعوى لم يكن

صحة التوقيع بل صحة التعاقد . وما جرى به المنطوق على تلك الصورة لا يمكن أن يكون له تأثير فى هذه الحقيقة إذ العبرة هى بما رمى اليه الخصوم فى دعواهم وبالطريق الذى سيروها فيه واتجه إليه قضاء المحكمة عند الفصل فيه . (جلسة ١٩٤٢/١٠/٢٩ طعن رقم ١٦ سنة ١٢ق) . وبأنه لما كان الغرض من دعوى صحة التوقيع إنما هو الحصول على حكم يقوم مقام تصديق الموظف المختص على توقيع البائع أمامه على عقد البيع فإن هذه الدعوى على خلاف دعوى صحة التعاقد لا يفيد تسجيل صحيفتها شيئاً بل لابد فيها من تسجيل الحكم بصحة توقيع البائع عل البيع حتى ينتج التسجيل أثره فى نقل الملكية وحتى يمكن الاحتجاج به من تاريخ هذا التسجيل . (جلسة ١٩٥٥/٤/٢١ طعن رقم ١٠٥ سنة ٢٢ق) .

- هل يجوز الحكم بصحة التوقيع على عقد قضى برفض الدعوى بطلب الحكم بصحته ونفاذه ؟

دعوى صحة التوقيع هى دعوى تحفظية الغرض منها اثبات أن التوقيع الموضوع على المحرر هو توقيع صحيح صادر من يد صاحبه ـ ويكفى لقبول الدعوى وفقاً لما تقضى به المادة الثالثة من قانون المرافعات أن يكون لرافعها مصلحة قائمة يقرها القانون ولما كان الحكم فى الدعوى ـ السابقة ـ برفض الطلب الطاعن صحة ونفاذ عقد البيع الصادر اليه من المطعون عليه لبطلانه لا ينفى أن للطاعن مصلحة فى الحصول على حكم بصحة التوقيع على عقد البيع المشار إليه ذلك أن بطلان هذا العقد يترتب عليه طبقاً للمادة ١٤٢ /١ من القانون المدنى أن يعاد المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد فيسترد كل متعاقد ما أعطاه ـ مما يكون معه للطاعن مصلحة فى طلب اثبات صحة توقيع المطعون عليه على المحرر سالف الذكر ـ لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقرر أنه لا مصلحة للطاعن فى رفع دعواه بصحة التوقيع على عقد البيع الصادر إليه من المطعون عليه بعد أن حكم ببطلان هذا العقد ورتب على ذلك قضاءه بعدم قبول الدعوى فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانـون . (نقض مدنى جلسة ١٩٧٤/٢/١٩ السنة ٢٥ ص ١٢٥٠) .

اجراءات رفع دعوى صحة التوقيع
و الحكـم فيهـا

إجراءات رفع دعوى صحة التوقيع

دعوى صحة التوقيع لا تختلف عن غيرها من الدعاوى فى رفعها و لذلك يرجع فى شان رفعها الى ما ذكرناه فى دعوى صحة التعاقد الا ان ثمة خلاف وحيد فى دعوى صحة التعاقد عن دعوى صحة التوقيع وهو ان دعوى صحة التعاقد يمكن تسجيل صحيفتها اما دعوى صحة التوقيع فليست من الدعاوى لتى يمكن تسجيل صحيفتها.

- تقدير قيمة دعوى صحة التوقيع و الاختصاص بنظرها :

تقدر قيمة دعوى صحة التوقيع طبقاً لتعديل قانون المرافعات والصادر بالقانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ على أن محكمة المواد الجزئية تختص بالحكم ابتدائياً مهما كانت قيمة دعوى صحة التوقيع وذلك تطبيقاً للفقرة الخامسة من المادة ٤٣ من قانون المرافعات المعدل بموجب القانون سالف الذكر ، وهذا بالنسبة للاختصاص القيمي . أما من ناحية الاختصاص المحلى فلما كانت دعوى صحة التوقيع تعتبر من الدعاوى الشخصية فانها طبقا لقواعد الاختصاص المحلى ترفع امام المحكمة التى يقع فى دائرها موطن المدعى علية و اذ تعدد المدعى عليهم كان الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن احدهم (مادة ١/٤٩ -٣ مرافعات) .

- شروط قبول دعوى صحة التوقيع :

يجب لقبول دعوى صحة التوقيع ان يكون لرافعها مصلحة محتملة فيجوز رفعها حتى ولو كان الحق الثابت بالورقة العرفية المطلوب الحكم بصحة التوقيع عليها لم يحل اجلة بعد او معلقا على شرط واقف و بل تكون الدعوى مقبولة حتى اذا كان الالتزام المثبت فيها باطلا بطلانا نسبيا او مطلقا لمخالفتة للنظام العام لان المحكمة وهى تقتضى بصحة التوقيع لا تتعرض لموضوع الالتزام المثبت فى العقد و لا شان لها به اذ المطلوب فقط التحقيق من صحة التوقيع المذيل به العقد فإذا كان العقد المطلوب الحكم بصحة التوقيع عليه موضوعة قطعة ارض فضاء ضمن تقسيم لم يصدر به قرار من المحاقظ مثلا فإن المحكمة تقضى بصحة التوقيع علية رغم ان العقد باطلا بطلانا مطلقا لان المحكمة لا يجوز لها ان تتعرض لموضوع التصرف المثبت فى العقد .

- الخصوم فى دعوى صحة التوقيع :

ترفع دعوىصحة التوقيع غالباً من المشترى على البائع الاانه لا يجوز ايضا رفعها على وارث البائع بعد موت البائع غير انه اذا انكر وارث البائع توقيع مورثة على ورقة البيع و انكر خط مورثة فى الورقة كلها لم يعد المشترى يستطيع ان يقدم لاثبات صحة التوقيع من اوراق المضاهاه سوى خط البائع او توقيعة او ختمة او بصمة اصبعة الموضوع على أوراق رسمية .

ذلك ان المادة ٣٧ من قانون الاثبات تنص على انه لا يقبل للمضاهاه فى حالة عدم اتفاق الخصوم إلا :

١- الخط اوالامضاء او الختم او بصمة الاصبع الموضوع على محررات رسمية .

٢- الجزء الذى يعترف الخصم بصحتة من المحرر المقتضى تحقيقة .

٣- خطه او امضاءه الذى يكتبه امام القاضى او البصمة التى يطبعها امامة "وبعد موت البائع لم يعد ممكنا استكتابه كما لم يعد ممكنا صدور اعتراف منه بجزء من ورقة البيع وقد انكرها الوارث كلها فلا يتبقى للمضاهاه إلا الأوراق الرسمية الموضوع فيها خط البائع او توقيعه إذا وجدت هذه الأوراق ويجوز لوارث المشترى ان يرفع دعوى صحة التوقيع على البائع أو على وارثه .(الوسيط للدكتور السنهورى الجزء الرابع طبعة ثانية ص ٦٤١).

نظر دعوى صحة التوقيع والحكم فيها

إن طريقة نظر دعوى صحة التوقيع شأنها شأن أى دعوى لا تخرج عن احد احتمالين أولهما : أن يحضر المدعى عليه و يقر بصحة التوقيع أو لا يحضر . و الثانى : أن يحضر وينكر ما هو منسوب اليه من خط او امضاء ......الخ ، و لكل حالة من الحالتين حكمها كما سنبين فيما يلى :

** يؤكد هذا النظر نصوص المواد ٤٦ ، ٤٧ ، ٤٨ اثبات حيث ان المادة ٤٦ اثبات تنص على أن :

" إذا حضر المدعى عليه و اقر اثبتت المحكمة اقراره و تكون جميع المصروفات على المدعى و يعتبر المحرر معترفا به اذا سكت المدعى عليه او لم ينكره او لم ينسبه الى سواه " .

... و تنص المادة ٤٧ اثبات على انه :

إذا لم يحضر المدعى عليه حكمت المحكمة فى غيبتة بصحة الخط او الامضاء او بصمة الاصبع و يجوز استئناف هذا الحكم فى جميع الاحوال " .

... و تنص المادة ٤٨ على انه :

" إذا أنكر المدعى عليه الخط او الامضاء او الختم او بصمة الاصبع فيجرى التحقيق طبقا للقواعد المتقدمة "

اولا : الحالة الاولى

- حضور المدعى عليه واقراره بصحة التوقيع او عدم حضوره رغم تمام إعلانه :

فى هذة الحالة تقتضى المحكمة بصحة التوقيع سواء اخذا باقرار المدعى عليه الصريح او الضمنى بصحة التوقيع فى حالة حضوره واقرارة او سكوته(مادة ٤٦ اثبات) لانه لم يحضر ولم يدفع الدعوى المقامة عليه بعد تقديم المدعى الدليل على دعواة بان قدم ورقة عرفية عليها توقيع منسوب الى المدعى عليه و الورقة العرفية تعتبر صادرة ممن وقع عليها ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب اليه من خط او امضاء أو بصمة (مادة ١٤ اثبات) و يرى البعض ان النص فى المادة ٤٧ اثبات على انه اذا لم يحضر المدعى عليه حكمت المحكمة فى غيبته بصحة الخط او الامضاء او الختم او بصمة الاصبع يحتم على المحكمة ان تحكم بصحة الخط او التوقيع المنسوب الى الخصم على المحرر بغير اجراء تحقيق و فى هذا خروج على المبادىء العامة التى تقتضى بأن عدم حضور المدعى عليه امام المحكمة لا يمنع من الحكم لصالحة اذا اثبتت لها عدم احقيه المدعى فى دعواه (التعليق على قانون الاثبات للممستشار عز الدين الدناصورى و الاستاذ حامد عكاز طبعة ثالثة ص ١٣٩).

ثانيا : الحالة الثانية

- حضــور المدعـــى عليـــه وإنكـــاره :

تنص المادة ٤٨ اثبات على انه (اذا انكر المدعى عليه الخط أو الامضاء أو الختم - أو بصمة الاصبع فيجرى التحقيق طبقاً للقواعد المتقدمة) .

والقواعد التى تشير إليها المادة سالفة الذكر هى القواعد والإجراءات المنصوص عليها فى المواد من ٣٠ حتى ٤٣ من قانون الاثبات وذلك بأن يحرر محضر تبين به حالة المحرر وأوصافه بياناً كافياً ويوقعه رئيس الجلسة وكاتب المحكمة والخصوم ، ويجب توقيع المحرر ذاته من رئيس الجلسة والكاتب (مادة ٣١ اثبات) ويتم التحقيق بالمضاهاة أو بسماع الشهود أو بكليهما معاً . على أن يراعى أنه فى حالة ما إذا كان الطعن على بصمة أصبع فإن التحقيق يتم عن طريق خبير البصمات بوزارة الداخلية وليس عن طريق قسم أبحاث التزييف والتزوير بالطب الشرعى ، والمحكمة حرة فى إجراء التحقيق بالطريقة التى تراها محققة للغاية وهى الوصول إلى معرفة صحة التوقيع سواء عن طريق التحقيق أو المضاهاة . بل إن المحكمة فى مكنتها أن تقوم هى باجراء التحقيق بالمضاهاة دون حاجة إلى ندب خبير إذا رأت أن ذلك فى مكنتها إذا كان الأمر واضحاً جلياً لا يحتاج إل أهل الخبرة بشرط بيان الظروف والقرائن التى استندت إليها فى ذلك باعتبار أن المحكمة هى الخبير الأعلى .

وفى حالة إصدار المحكمة حكماً بتحقيق الطعن على المحرر سواء عن طريق التحقيق أو المضاهاة فيجب أن يشمل منطوق الحكم الصادر بذلك على البيانات المنصوص عليها فى المادة ٣٢ من قانون الاثبات .

وبعد أن تفرغ المحكمة من إجراء التحقيق تنتهى إما إلى أن الخط أو الإمضاء أو البصمة سليمة فتحكم بصحتها وأما أن تنتهى إلى أن التوقيع غير صحيح فتقضى برفض الدعوى . (المستشار محمود الخضيرى المرجع السابق) .

- مدة تقادم دعوى صحة التوقيع :

يعد تعرضاً من الغير أن يدفع البائع دعوى صحة التوقيع بالتقادم لمرور خمسة عشرة عاماً على تحرير عقد البيع وعلى ذلك لا يجوز للبائع هذا الدفع لارتباطه بينها وبين التزام البائع بضمان التعرض المقرر بالمادة ٣٤٩ مدنى . (انظر السنهوري حيث ذهب الى أن " تتقادم دعوى صحة التوقيع بخمس عشرة سنة من تاريخ توقيع الورقة شأنها فى ذلك شأن سائر الدعاوى ، فيسقط بمضى هذه المدة حق المشترى فى اثبات التوقيع" . وقد قضى طبقا لهذا الرأى بأن : " دعوى صحة التوقيع ـ ماهيتها ـ الحكم الصادر فيها لا ينصب إلا على التوقيع الموقع به على الورقة . قيامه مقام تصديق الموظف المختص على التوقيع . تقادمها بمضى خمس عشر سنة من تاريخ التوقيع على الورقة . لارتباط بينها وبين التزام البائع بضمان التعرض المقرر بالمادة ٣٤٩ مدنى " الطعن رقم ٣٥٠ لسنة ٥٧ ق ـ جلسة ١٩٨٨/١١/٣٠) .

- لا يجوز طلب التسليم فى دعوى صحة التوقيع :

لا يجوز الجميع بين طلبى صحة التوقيع والتسليم فى صحيفة واحدة لوجود تعارض بين الطلبين يوقع المحكمة فى خطأ أثناء تسبيب الحكم (المستشار محمود الخضيرى المرجع السابق ص ٤٠٩ وما بعدها) .

- دعوى صحة التوقيع لا تقبل التجزئة :

دعوى صحة التوقيع مثل دعوى صحة التعاقد لا تقبل التجزئة فإذا استأنف البعض دعوى صحة التوقيع دون البعض الآخر سقط حق الباقين فى هذا الاستئناف لأن هذه الدعوى كما سبق القول لا تقبل التجزئة .

وقد قضت محكمة النقض بأن : دعوى صحة توقيع على اتفاق لا تقبل التجزئة . (نقض ١٩٧٣/١/١٥ سنة ٢٤ ص١٠٣) .

- لا يجوز الدفع فى دعوى صحة التوقيع ببطلان التصرف المثبت بالمحرر لعيب من عيوب الرضا :

إذا كان البحث فى صحة التوقيع يقتصر على صحة التوقيع من نسب إليه فلا يقبل منه دفعها ببطلان التصرف المثبت بالمحرر لعيب من عيوب الرضا وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى انتفاء الاكراه المدعى به من الطاعنين على ما أورده من قرائن من بينها عدم تمسكهم به لدى نظر دعوى صحة التوقيع فإنه يكون معيبا بالفساد فى الاستدلال . (الطعن رقم ٦٤٦ لسنة ٥٢ق – جلسة ١٩٨٥/١/٢٤ لم ينشر) .

- مدى جواز تسجيل الحكم فى دعوى صحة التوقيع أو صحيفتها :

ليس من خلاف أن دعوى صحة التوقيع ليست من الدعاوى التى يجوز تسجيل صحفها إذ أن هذه الدعاوى قد وردت على سبيل الحصر فى المادة ١٥ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وليست هذه الدعوى من بينها ، لأنها ليست من الدعاوى التى تستهدف الطعن على أحد المحررات الواجب شهرها ، وليست دعوى استحقاق ، وليست دعوى صحة تعاقد .

أما تسجيل الحكم الصادر فى الدعوى ، فقد جرى الفقه على القول بأنه إذا كان هذا الحكم يقوم مقام التصديق على توقيع البائع وهو الاجراء الذى يقوم به البائع عند اجراء التسجيل الاختيارى للعقد العرفى ، فإن الحكم بصحة التوقيع على العقد العرفى يجعل هذا العقد قابلاً للتسجيل ومن ثم يجوز تسجيل حكم صحة التوقيع مع العقد العرفى ، غير أن التسجيل فى هذه الحالة إنما ينصب على العقد العرفى ذاته ولا يعدو حكم صحة التوقيع أن يكون أحد ملحقاته ، فإذا تم التسجيل على هذا النحو انتقلت بموجبه الملكية إلى المشترى (يراجع فى هذا المعنى السنهورى بند ٢٧٥ ـ مرقص ١٧٩ ـ غانم ص١٣٢ ـ البدراوى بند ٢٣٣ ـ خميس ص١٤٥) وقد جرت بذلك بعض أحكام محكمة النقض حسبما سنرى .

وقد قضت محكمة النقض بأن : " دعوى صحة التوقيع ودعوى صحة التعاقد حكمها سواء من حيث أثر تسجيل الحكم الصادر فى كل منهما . وإذن فالعقد المحكوم بصحة التوقيع عليه يعتبر من تاريخ تسجيل الحكم بمثابة العقد المسجل " (١٩٤٩/٣/١٧ـ م ق م ـ ١١٢ ـ ٦٤١) وبأنه " وإن تكن دعوى صحة التوقيع لا يتعرض فيها القاضى لذات التصرف موضوع الورقة من جهة صحته أو بطلانه ونفاذه أو توقفه وتقدير الحقوق المترتبة عليه ، ولا ينصب الحكم الصادر فيها إلا على التوقيع فقط ، إلا أن تسجيل الحكم الصادر بصحة توقيع البائع على عقد بيع عرفى ينقل ملكية العقار المبيع إلى المشترى المحكوم له بصحة التوقيع ويجعله المالك فى حق كل واحد . فإن كان البائع الذى صدر الحكم بصحة توقيعه واثبت عليه أنه لم يدفع دعوى صحة التوقيع بأى دفع، يطعن على العقد بأنه قد حصل العدول عنه بعد صدوره فيجب عليه لكى يكون هذا العدول حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية على المبيع ، أن يرفع طبقاً للمادة ٧ من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ دعوى بالفسخ ويسجلها أو يؤشر بها على هامش تسجيل الحكم بصحة التوقيع فإن هو فرط ولم

يفعل وكان المحكوم له قد سجل الحكم الصادر بصحة التوقيع . ثم تصرف هذا المحكوم له فى المبيع وسجل المشترى منه عقده فإن التسجيل بنقل الملكية إلى هذا المشترى فى حق البائع الأول المحكوم عليه بصحة توقيعه هو كذلك وهذا على فرض سوء نية المشترى الأخير لأن حالته هى كحالة المشترى الثانى الذى اشترى وسجل عقده وهو يعلم بسبق تصرف البائع فى العقار بعقد لم يسجل . وحالة ذلك الشخص هى كحالة المشترى الأول صاحب العقد غير المسجل . والحكم فى كلتا الحالتين يجب أن يكون واحد وهو أنه لا يحتج على صاحب العقد المسجل الذى انتقلت إليه الملكية فعلاً بالتسجيل بدعوى سوء النية ـ تلك الدعوى التجاء قانون التسجيل المذكور قاضياً عليها ، وبناء على ذلك يكون الحكم برفض دعوى الملكية التى أقامها المشترى الأخير على البائع الأول مخالفاً للقانون متعيناً نقضه " (١٩٤٤/٤/٦ ـ م ق م ـ ١١٣ ـ ٦٤١) وبأن " الأصل أن أثر التسجيل لا يترتب إلا على تسجيل العقد أو الحكم الذى من شأنه تقرير هذه الحقوق وإن هذا الأثر لا ينسحب على الماضى . غير أن المادة السابقة من القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ والمادة ١٥ من قانون تنظيم الشهر العقارى . أجازت استثناء تسجيل صحائف دعاوى بطلان العقود واجبة التسجيل أو فسخها أو الغاءها أو الرجوع فيها . ودعاوى استحقاق الحقوق العينية العقارية . وأجازت المادة ١٠ من هذا القانون (المادة ١٦ من قانون ، تنظيم الشهرالعقارى) استثناء التأشير بمنطوق الحكم الذى يصدر فى هذه الدعاوى على هامش تسجيل الصحيفة من ناحية صيرورته حجة على من يترتب لهم حقوق عينية على العقار أو ديون عقارية منذ تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . ومتى كان كذلك وجب أن يكون الاستثناء من الأصل مقصوراً على ما استثنى . وإذا كانت دعوى صحة التوقيع سواء كان سندها قانون المرافعات أو القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ لا تعدو أن تكون وسيلة لاعتبار التوقيع على العقد مصدقاً عليه لتسجيله والحكم الصادر فيها لا يعدو أن يقوم مقام تصديق الموظف المختص على التوقيع ـ ذلك التصديق الذى أوجبت المادة ٦ من القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ ، اجراءه قبل التسجيل ـ فهى ، وتلك طبيعتها دعوى شخصية لا تندرج ضمن الدعاوى العينية العقارية التى نصت عليها المادة السابعة من القانون المذكور ـ ولا تأخذ حكمها ولئن كان قضاء هذه المحكمة قد جرى على اعتبار دعوى صحة العقد ـ بحكم أنها دعوى استحقاق مالا ـ من قبيل دعاوى الاستحقاق المنصوص عليها فى المادة السابعة ، فإن بوحدة الأساس القانونى لهذه الدعاوى ولدعوى صحة التوقيع ، وإن صلح مبرراً للتسوية بينهما فى جعل الحكم الصادر فيهما أداة صالحة لتسجيل العقد وما يترتب عليه من أثر أصيل لا يبرر التسوية بينهما فى أثر استثنائى منوط بطبيعة دعوى صحة العقد دون دعوى صحة التوقيــع " (١٩٤٨/٥/١٣ ـ م ق م ـ ١٠٨ ـ ٦٤٠ وبنفس المعـنى فى ١٩٤٩/٢/٢٣ ـ م ق م ـ ١٠٧ ـ ٦٣٩) .

- المصاريف فى دعوى صحة التعاقد :

تنص المادة ٤٦ من قانون الاثبات على أنه (إذا حضر المدعى عليه وأقر أثبتت المحكمه اقراره ، وتكون جميع المصروفات على المدعى ... الخ) .

وهذا النص ليس الا ترديداً للقواعد العامة فى مصاريف الدعوى ، إذ تنص المادة ١٨٥ مرافعات على أنه للمحكمة أن تحكم بالزام الخصم الذى كسب الدعوى بالمصاريف كلها أو بعضها إذا كان الحق مسلماً به من المحكوم عليه والفرق الوحيد بين المادتين أنه فى المادة ٤٦ اثبات جعل الزام المدعى بالمصاريف فى حالة اقرار المدعى عليه بصحة التوقيع اجبارى للمحكمة لابد أن تحكم به ، أما فى المادة ١٨٥ فإن الزام الكاسب للدعوى بالمصاريف فى حالة ما إذا كان الحق مسلماً به من المحكوم عليه قبل رفع الدعوى اختيارى للمحكمة لها أن تحكم به أولا تحكم به حسبما تقدره من ظروف الدعوى .

إلا أنه يلاحظ أن اسناد الزام المدعى بمصاريف الدعوى فى حالة اقرار المدعى عليه بصحة التوقيع لابد أن يكون للمادة ٤٦ اثبات باعتباره نصاً خاصاً وفى أعمال حكم المادة ١٨٥ مرافعات بدلاً من نص المادة ٤٦ اثبات ما يعيب الحكم بالخطأ فى الاسناد والزام المدعى بالمصاريف فى دعوى صحة التوقيع اعمالا لحكم المادة ٤٦ اثبات يكون فى حالة حضور البائع المدعى عليه واقراره أو سكوته وعدم انكاره توقيعه أو نسبته إلى سواه ، فى هذه الحالة يعتبر مقراً بتوقيعه على العقد . (الوسيط الدكتور السنهورى الجزء الرابع البيع والمقايضة طبعة سنة ١٩٨٦ ص٦٣٩) .

أما بالنسبة لباقى الحالات الأخرى مثل عدم حضور المدعى عليه أو حضوره وانكاره التوقيع فإن المحكمة بعد أن تنتهى من نظر موضوع الدعوى واصدار حكمها فيه تستند فى قضائها بالمصاريف الى مواد قانون المرافعات .

هذا بالنسبة لمصروفات الدعوى أما بالنسبة لأتعاب المحاماة فإنه يجب تفسير نص المادة ٤٦ اثبات على ضوء المادة ١٨٧ من قانون المحاماه والتى تلزم بأتعاب المحاماة خاسر الدعوى بحيث أنه لا يلزم بها إلا من خسر الدعوى ، أما من يحكم

عليه بالمصاريف سواء لالتزامه بها رغم كسبه الدعوى أو لالزامه بها عملاً بالمادة ٤٦ اثبات لاقرار المدعى عليه بصحة التوقيع فإنه لا يلزم أيضاً بأتعاب المحاماه التى لا يلزم بها الا خاسر الدعوى ، هذا هو الرأى الذى نعتقد أنه يتفق مع نصوص القانون ـ وإن كان يمكن القول أن المادة ١٨٤ مرافعات تدخل فى حساب المصاريف مقابل أتعاب المحاماة ـ وما دامت المادة ٤٦ اثبات تنص على الزام المدعى بجميع المصروفات فى حالة اقرار المدعى عليه ، والمصروفات كما تقدم تشمل أتعاب المحاماه ، وبالتالى تكون المصروفات فى حكم المادة ٤٦ اثبات تشمل أيضاً أتعاب المحاماة التى يلزم بها المدعى فى حالة اقرار المدعى عليه ، رغم هذا الاعتراض إلا أننا نرى أن الرأى الأول هو الأسلم خاصة وقد تقدم القول بأن المادة ١٨٧ من قانون المحاماة رقم ١٧ سنة ١٩٨٣ تنص على الزام خاسر الدعوى بالأتعاب ولذلك نرى من الأصوب تفسير المادة ٤٦ اثبات على ضوء المادة ١٨٧ من قانون المحاماة . (المستشار محمود الخضيرى المرجع السابق ـ السنهورى المرجع السابق) .

- النفاذ فى دعوى صحة التوقيع :

الحكم الصادر فى دعوى صحة التوقيع تطبق عليه قواعد النفاذ المعجل الواردة بالمادة (٢٩٠) مرافعات .
إلا أن البعض يرى أن الحكم الصادر فى دعوى صحة التوقيع لا يقبل التنفيذ الجبرى لخروجه عن نطاق أحكام الالتزام والتى تقبل التنفيذ الجبرى دون غيرها من الأحكام المقررة أو المنشئة والتى تحقق بمجرد صدورها الحماية القانونية التى يرمى إليها رافع الدعوى .(الدكتور فتحى والى فى كتابه التنفيذ الجبرى طبعة سنة ١٩٨٠ ص٣٧ وما بعدها) .
العبرة فى تكييف الحكم الصادر فى الدعوى وما إذا كان يعتبر قد قضى بصحة التعاقد أم اقتصر على الحكم بصحة التوقيع هو بما تكشف عنه مدوناته فى ضوء الظروف والملابسات التى صدر فيها فإن كشفت عن ان المدعى كان يرمى إلى الحكم بصحة التعاقد وإن جوهر النزاع الذى فصل فيه الحكم يدور حول أحقيته فى نقل الملكية إليه اعتبر الحكم صادراً بصحة التعاقد وإن اقتصر منطوقه على القضاء بصحة التوقيع فقد قضى بأن " دعوى صحة التعاقد دون صحة التوقيع هى التى من دعاوى الاستحقاق المنصوص عليها فى المادة السابعة من قانون التسجيل على أن تسجيل صحيفتها يحفظ لرافعها حقوقه حتى إذا حكم له فيها صعد ذلك بطلباته وتأشر بهذا الحكم وفقاً للقانون فإن الحكم ينسحب أثره إلى يوم تسجيل الصحيفة ، ويكون هذا التسجيل مفضلاً على كل تسجيل لا حق له . أما دعوى صحة التوقيع فلا تعدو أن تكون دعوى تحفيظه الغرض منها تطمين من يكون بيده سند عرفى إلى أن صاحب التوقيع عليه لا يستطيع بعد الحكم فيها بصحة توقيعه أن ينازع فى التوقيع ، وهى بهذا الغرض الذى شرعت له وبالإجراءات المرسومة لها ممتنع على القاضى فيها ان يتعرض للتصرف المدون فى السند من جهة صحته وعدم صحته، فالحكم الصادر فيها لا ينصب إلا على التوقيع فقط ولذلك فهى لا تدخل ضمن دعاوى الاستحقاق السابقة الذكر . والمناط فى تكييف الدعوى هل هى تدخل فى دعاوى الاستحقاق مالا ، أم هى اجراء تحفظى بحت ، هو بجوهر المنازعة القائمة بين الطرفين بناء على حقيقة تشخيص غرض المدعى من دعواه . فإذا كانت الدعوى التى رفعها المشترى وسجل صحيفتها قد اثبت رافعها فى صلب صحيفتها جوهر النزاع القائم بينه وبين البائع وأن له حق طلب الحكم بصحة التعاقد والتوقيع وفى أثناء نظرها قام النزاع على المفاضلة بين تسجيل صحيفتها عقد المشترى الثانى وقضت المحكمة فى الدعوى بأن فاضلت بين هذين التسجيلين وانتهت بالحكم لمصلحة المدعى بما لا يتفق وما كان يرمى إليه المشترى الثانى من تدخله فى الدعوى ـ إذا كان ذلك فإن جريان الحكم فى منطوقه بالقضاء بصحة التوقيع لا يتعارض مع اعتبار الدعوى دعوى صحة تعاقد فإن أسبابه فى الظروف والملابسات التى صدر فيها تدل على أن الغرض الحقيقى من الدعوى لم يكن صحة التوقيع بل صحة التعاقد . وما جرى به المنطوق على هذه الصورة لا يمكن أن يكون له تأثير فى هذه الحقيقة إذ العبرة هى بما رمى اليه الخصوم فى دعواهم وبالطريق الذى سيروها فيه واتجه اليه قضاء المحكمة عند الفصل فيها " (١٩٤٢/١٠/٢٩ ـ م ق م ـ ٨٧ ـ ٦٣٦) .
كما قضت بأن " دعوى صحة ونفاذ العقد هى عوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه وتستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم قام بتسجيله مقام تسجيل العقد فى نقلها. وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر صحة العقد وبالتالى فإن تلك الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد وانعدامه وصحته أو بطلانه ومنها أنه غير جدى أو حصل التنازل عنه إذ من شأن هذه الأسباب لو صحت أن يعتبر العقد غير موجود قانوناً فيحول ذلك دون الحكم بصحته ونفاذه ، ومن ثم فلا صحة للقول بأن ولاية القاضى فى هذه الدعوى قاصرة على فحص ما إذا كان التصرف فى المال موضوع النزاع قد صدر أم لم يصدر إذ هى تختلف عن دعوى صحة التوقيع التى لا تعدو أن تكون دعوى تحفيظه الغرض منها تطمين من بيده سند عرفى إلى

أن صاحب التوقيع عليه لا يستطيع بعد الحكم فيها بصحة توقيعه أن ينازع فى التوقيع ويمتنع فيها على القاضى أن يتعرض للتصرف المدون فى السند من جهة صحته وعدم صحته ووجوده أو انعدامه وزواله بل يقتصر بحكمة على صحة التوقيع فقط " (١٩٧٠/٢/٢٦ ـ م نقض م ـ ٢١ ، ٣٦٨) .

- استئناف الحكم الصادر فى دعوى صحة التوقيع :

تنص المادة ٤٧ من قانون الاثبات على أنه (إذا لم يحضر المدعى عليه حكمت المحكمة فى غيبته بصحة الخط أو الامضاء أو الختم أو بصمة الاصبع ويجوز استئناف هذا الحكم فى جميع الأحوال) .

وبهذا النص يكون المشرع قد خالف القواعد العامة الخاصة بالاستئناف فى قانون المرافعات إذا أجاز استئناف الحكم الصادر فى الدعوى فى حالة غياب الخصم أياً كانت قيمة الحق المثبت فى الورقة موضوع الدعوى ولو كانت فى حدود النصاب الانتهائى للمحكمة مصدره الحكم دون حاجة للنعى على الحكم بالبطلان ـ وفى هذا خروج واضح على القواعد العامة فى الاستئناف لا مبرر له ـ ولذلك لا يجوز القياس عليه أو التوسع فيه ، ويلاحظ أن هذا الخروج مقصور على حالة غياب المدعى عليه أما فى حالة حضور المدعى عليه بالجلسة فإن استئناف الحكم الصادر فى الدعوى يخضع للقواعد العامة لاستئناف الأحكام الواردة فى قانون المرافعات .

- هل الحكم الصادر فى دعوى صحة التوقيع يجوز حجبه ؟

إن دعوى صحة التوقيع كما سبق القول دعوى تحفظيه لا تمتد إلى التصرف الوارد فى الورقة من حيث الصحة أو البطلان بل تقتصر فقط على التوقيع وبالتالى فإن الحكم الصادر بصحة التوقيع تقتصر حجيته على صحة التوقيع ولا يمتد أثره إلى التصرف الوارد فى الورقة أو إلى صحة الالتزامات طرفى العقد الناشئة عنه .

وقد قضت محكمة النقض بأن " ان دعوى صحة التوقيع ليست سوى دعوى تحفظية دون التعرض للتصرف الوارد فى الورقة من حيث صحته أو بطلانه وتقتصر حجية الحكم الصادر فيها على صحة التوقيع ولا يتعدى أثره إلى صحة الالتزامات الناشئة عن العقد ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فلا عليه ان لم يرد على ما جاء بهذا السبب ويكون النعى به على غير أساس . (الطعن رقم ١٢٧٥ لسنة ٥٨ ق ـ جلسة ١٩٩٣/٥/١٢) وبأنه " الحكم الصادر بصحة التوقيع تقتصر حجيته على صحة التوقيع ولا يتعدى أثره إلى صحة التزامات الطرفين الناشئة عن العقد . (نقض مدنى لسة ١٩٥٢/٣/٦ طعن رقم ١٠٦ سنة ٢٠ق) .

بعض الحالات التي يجوز فيها للقاضي
في دعوى صحة التوقيع

بحث صلب الورقة المطلوب صحة التوقيع عليها

يجوز للقاضي في دعوى صحة التوقيع بحث الورقة المطلوب صحة التوقيع عليها في بعض الحالات ، وسوف نلقي الضوء على هذه الحالات كما يلي :

أولا : إذا كانت الورقة المطلوب صحة التوقيع عليها تخالف النظام العام أو الآداب العامـــة

إذا كان دعوى صحة التوقيع المنصوص عليها في المادة ٤٥ من قانون الإثبات ليست إلا دعوى تحفظية شرعت ليطمئن من بيده سند عرفي على آخر إلا أن الموقع على ذلك السند لن يستطيع بعد صدور الحكم بصحة توقيعه أن ينازع في صحته ويمتنع على القاضي أن يتعرض فيها للتصرف المدون في الورقة من جهة صحته أو بطلانه ونفاذه أو توقفه وتقرير الحقوق المترتبة عليه إلا أن ذلك لا يسلب القاضي حقه في حالة عرض ورقة عليه مدون بها بيانات مخالفة للآداب العامة والنظام العام أن يقضي برفض الدعوى .

ويجوز للقاضي أيضا إحالة الورقة للنيابة العامة لتحقيق هذه الورقة إذا كانت مخالفة للآداب العامة . ومثال ذلك . إذا كانت الورقة المطلوب صحة التوقيع عليها ما هى إلا اتفاق على ممارسة الدعارة والرذيلة ففي هذه الحالة يجوز للقاضي إحالة هذه الورقة للنيابة العامة لاتخاذ الإجراءات القانونية ضد أطرف هذه الورقة .

ثانيا : إذا كانت الورقة المطلوب صحة التوقيع عليها مخالفة للقانون

يجوز للقاضي في دعوى صحة التوقيع أن يبحث صلب الورقة المطلوب صحة التوقيع عليها إذا كانت مخالفة للقانون واللوائح ، وعلى ذلك لا يجوز للقاضي أن يقضي بصحة التوقيع على ورقة مخالفة للقانون واللوائح ومثال ذلك إذا عرض على القاضي ورقة ضد مطلوب صحة التوقيع عليها مدون في صلبها عقد شركة صوري بين أطراف الورقة حررت للتهرب من قانون الضرائب .

ثالثا : إذا كانت الورقة المطلوب صحة التوقيع عليها تتطلب تحقيق الطعن بالتزوير على صلب وبيانات الورقة العرفية قبل الفصل في الدعوى

إذا كان دعوى صحة التوقيع المنصوص عليها في المادة ٤٥ من قانون الإثبات ليست إلا دعوى تحفظية شرعت ليطمئن من بيده سند عرفي على آخر إلا أن الموقع على ذلك السند لن يستطيع بعد صدور الحكم بصحة توقيعه أن ينازع في صحته ويمتنع على القاضي أن يتعرض فيها للتصرف المدون في الورقة من جهة صحته أو بطلانه ونفاذه أو توقفه وتقرير الحقوق المترتبة عليه - إلا أن ذلك لا يسلب القاضي حقه في حالة الطعن بالتزوير على صلب الورقة العرفية وبياناتها المرفوع بشأنها دعوى صحة التوقيع - في أن يحقق الطعن بالتزوير ويقول كلمته فيه وذلك قبل الفصل في طلب صحة التوقيع على ذات الورقة لأن التوقيع على الورقة في هذه الحالة لا ينفصل عن صلبها وبياناتها المطعون عليها بالتزوير ولا يحتملان غير حل واحد ولأن المحرر يستمد حجيته في الإثبات من ارتباط التوقيع بما ورد بصلب المحرر من بيانات تتصل به وتتعلق بالعمل القانوني موضوع المحرر .

وقد قضت محكمة النقض بأن : دعوى صحة التوقيع دعوى تحفظية الغرض منها اطمئنان من بيده سند عرفي إلا أن الموقع عليه لن يستطيع المنازعة في صحة توقيعه بعد الحكم به . امتناع القاضي عن التعرض للتصرف المدون في الورقة من جهة صحته أو بطلانه ونفاذه أو توقفه وتقرير الحقوق المترتبة عليه . م ٤٥ إثبات . حقه في تحقيق الطعن بالتزوير على صلب الورقة وبياناتها قبل الفصل في دعوى صحة التوقيع على ذات الورقة . (الطعن رقم ١١١ لسنة ٦٥ق جلسة ٢٠٠٥/٦/٢٨) وبأنه " قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الادعاء بالتزوير على عقد البيع سند الدعوى وبصحة توقيع الطاعنة عليه تأسيسا على عدم اتباع إجراءات الطعن بالتزوير الخاصة بالدعاوى الموضوعية في دعوى صحة التوقيع وأن الادعاء بتزوير صلب العقد غير مقبول . خطأ ومخالفة للقانون . (الطعن رقم ١١١ لسنة ٦٥ق جلسة ٢٠٠٥/٦/٢٨)

وقد قضت أيضا محكمة النقض بأن : ثبوت صحة التوقيع . كفايته لاعطاء الورقة العرفية حجيتها في أن صاحب الورقة ارتضى مضمونها والتزم به . مؤداه . الورقة بما تضمنته من كتابة وتوقيع من نسبت إليه وحدة واحدة لا انفصام لها . (الطعن رقم ١١١ لسنة ٦٥ق جلسة ٢٠٠٥/٦/٢٨)

رابعا : إذا كانت الورقة المطلوب صحة التوقيع عليها تتطلب تحقيق الطعن بالتزوير المعنـــوي .
التدليس . ماهيته . توقيع الشخص على محرر مثبت لتصرف لم تنصرف إرادته الى إبرامه اعتباره تزويرا معنويا ولو كان الحصول على هذا التوقيع وليد طرق احتيالية . وعلى ذلك يجوز للقاضي في دعوى صحة التوقيع تحقيق الطعن بالتزوير المعنوي ويقول كلمته فيه وذلك قبل الفصل في طلب صحة التوقيع لأن التوقيع في هذه الحالة وإن كان صحيحا إلا أنه تم الحصول عليه بطرف احتيالية ، ومن ثم يجب على القاضي تحقيق الطعن بالتزوير المعنوي .
ومع ذلك فقد قضت محكمة النقض بأن : التدليس . ماهيته . توقيع الشخص على محرر مثبت لتصرف لم تنصرف إرادته الى إبرامه باعتباره تزويرا معنويا ولو كان الحصول على هذا التوقيع وليد طرق احتيالية الادعاء بذلك وجوب ابدائه بالطريق المرسوم له قانونا . (جلسة ١٩٨٦/٥/٨ ، الطعن رقم ١٠٥٠ لسنة ٥٣ق - ٦٠ - ٢٧٤) وبأنه " عدم جواز الحكم بصحة الورقة أو بتزويرها وفي الموضوع معا . م٤٤ ق الإثبات . علة ذلك . وجوب التقيد بهذه القاعدة سواء صدر الحكم من محكمة أول درجة أو ثاني درجة ، وسواء كان من الأخير بالتأييد أو الإلغاء . سريان ذات القاعدة عند الفصل في الدفع بالإنكار أو الدفع بالجهالة " (جلسة ١٩٨٦/٥/٨ ، الطعن رقم ١٢٢٢ لسنة ٥٢ق - ٦١ - ٢٧٨) .
أهم أحكام النقض فى دعوى صحة التوقيع

١. دعوى صحة التوقيع ـ دعوى تحفظية ـ الغرض منها اثبات أن التوقيع الموضوع على المحرر هو توقيع صحيح صادر من يد صاحبه ـ نطاقها ـ عدم اتساعها لبحث الدفع بتزوير صلب المستند أثره للمحتج عليه بالورقة من بعد الحكم فيها اقامة دعوى أصلية بطلب رد وبطلان المحرر لهذا السـبب. الحكم الصادر فيها لا حجية له فى الدعوى الأخيرة لاختلاف المحل فى كل منهما . (الطعن رقم ٢٥٩٩ لسنة ٥٨ق ـ جلسة ١٩٩٢/٣/١٢) .
٢. لما كان التوقيع ببصمة الأصبع ليس هو المصدر القانونى الوحيد لإضفاء الحجية على الأوراق العرفية بل يتساوى معه التوقيع بالإمضاء أو بصمة الختم وفقاً لما تقضى به المادة ١/١٤ من قانون الاثبات ، وكان الحكم المطعون فيه لم يقل كلمته بشأن بصمة الختم الثابته على عقد البيع المؤرخ ١٩٧٧/١/٢٢ سند الدعوى رغم تمسك الطاعن بأنها للبائعة له مما قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيباً بالاخلال بحق الدفاع والقصور فى التسبيب بما يستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن . (الطعن رقم ١٧٩٤ لسنة 59 ق ـ جلسة ١٩٩٤/٤/١٣) .
٣. إن دعوى صحة التوقيع ليست سوى دعوى تحفظية دون التعرض للتصرف الوارد فى الورقة من حيث صحته أو بطلانه وتقتصر حجية الحكم الصادر فيها على صحة التوقيع ولا يتعدى أثره إلى صحة الالتزامات الناشئة عن العقد ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فلا عليه ان لم يرد على ما جاء بهذا السبب ويكون النعى به على غير أساس . (الطعن رقم ١٢٧٥ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٥/١٢) .
٤. دعوى صحة التوقيع اقتصار البحث فيها على صدور التوقيع ممن نسب اليه، الدفع فيها ببطلان التصرف المثبت بالمحرر لعيب من عيوب الرضا غير مقبول استناد الحكم فى قضائه بانتقاء الاكراه على عدم التمسك به لدى نظر دعوى صحة التوقيع فساد فى الاستدلال . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٥/١/٢٤ طعن رقم ٦٤٦ ص ٥٢ق) .
٥. لما كان الغرض من دعوى صحة التوقيع إنما هو الحصول على حكم يقوم مقام تصديق الموظف المختص على توقيع البائع أمامه على عقد البيع فإن هذه الدعوى على خلاف دعوى صحة التعاقد لا يفيد تسجيل صحيفتها شيئاً بل لابد فيها من تسجيل الحكم بصحة توقيع البائع على عقد البيع حتى ينتج التسجيل أثره فى نقل الملكية وحتى يمكن الاحتجاج به من تاريخ هذا التسجيل . (نقض مدنى جلسة ١٩٥٥/٤/٢١ السنة ٦ ص ١٠٣٢) .
٦. أن المنازعات التى يترتب على فرض الحراسة عليها وقف الدعاوى بشأنها هى المنازعات الموضوعية التى تدور حول تقرير الحق أو نفيه وإذ كانت دعوى صحة التوقيع ليست إلا دعوى تحفيظه شرعت ليطمئن من بيده سند عرفى على آخر إلى أن الموقع على ذلك السند لن يستطيع بعد صدور الحكم بصحة توقيعه أن ينازع فى صحته فإن دعوى صحة التوقيع لا تدخل ضمن الدعاوى الواجب وقفها وفق المادة ٢٠ من القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر يكون النعى عليه فى هذا الشق على غير أساس لما كان ذلك وكان يمتنع على القاضى أن يتعرض فى دعوى صحة التوقيع للتصرف المدون فى الورقة من جهة صحته أو

بطلانه ونفاذه أو توقفه وتقرير الحقوق المترتبة عليه إذ الحكم الصادر فيها لا ينصب إلا على التوقيع الموقع به على الورقة دون محل العقد وكان تسجيل الحكم الصادر بصحة التوقيع هو تسجيل للعقد ذاته ولا يمنع أطرافه من التمسك بعد ذلك ببطلانه فإن دفاع الطاعن فى هذا الخصوص يكون دفاعاً غير منتج فى الدعوى ولا على الحكم المطعون فيه إذ أغفل الرد عليه ومن ثم فإن النعى بسببى الطعن يكون على غير أساس . (الطعن رقم ٢٩٣٢ لسنة ٥٧ق ـ جلسة ١٩٩٤/١/١٣) .

قانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١
بتعديل بعض أحكام القرار بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤
بشأن رسوم التوثيق والشهر

وقانون المرافعات المدنية والتجارية
الصادر بالقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ والقوانين
أرقام ٢٢٢ للسنة ١٩٥٥ و ١٠٧ لسنة ١٩٧٦
و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ و ٢٢٨ لسنة ١٩٨٩(١)

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ١٠ مكرر فى ١٩٩١/٣/١٣ .

باسم الشعب
رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

تستبدل بنصوص المواد ٢١ و ٢٥ و ٢٦ و٢٧ من القرار بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر النصوص الآتية :

مادة ٢١ : تحدد قيمة العقار أو المنقول فى الحالات التى ينص فيها على تقدير الرسم النسبى على أساس هذه القيمة على النحو الآتى :

أولاً : العقارات :

١. الأراضى الزراعية المربوط عليها ضريبة الأطيان :

على أساس القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن مائتى مثل القيمة الضريبة الأصلية السنوية .

٢. الأراضى الزراعية داخل كردون المدن المربوط عليها ضريبة الأطيان :

على أساس القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن أربعمائة مثل لقيمة الضريبة الأصلية السنوية .

٣. الأراضى الزراعية داخل كردون المدن المرفوع عنها ضريبة الأطيان لخروجها من نطاق الأراضى الزراعية :

على أساس قيمتها باعتبارها من الأراضى الفضاء فى تطبيق أحكام هذا القانون .

٤. الأراضى الزراعية لم تربط عليها ضريبة الأطيان :

على أساس القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن ألف جنيه للفدان الواحد.

٥. الأراضى الصحراوية والأراضى البور خارج كردون المدينة :

على أساس القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن قيمة المثل المحددة فى الجداول التى يصدر بها قرار من وزير العدل بعد أخذ رأى الوزير المختص .

٦. العقارات التى ربطت عليها الضريبة على العقارات المبنية :

على أساس القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن ثلاثين مثلاً للقيمة الايجارية السنوية المتخذة أساساً لربط الضريبة .

٧. العقارات التى لم تربط عليها الضريبة على العقارات المبنية :

على أساس القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن قيمة المثل فى الجهة الموجودة بها أو أقرب جهة مجاورة لها .
وتبين الجداول التى يصدر بها قرار من وزير العدل بعد أخذ رأى وزير المالية والاسكان والمحافظ المختص ما يعد منطقة مماثلة ومستوى وقيمة العقارات المبنية فى كل منها مستندة إلى متوسط ما تم ربط الضريبة عليه منها .

٨. الأراضى الفضاء والمعدة للبناء وما فى حكمها التى ربطت عليها ضريبة الأراضى الفضاء :

على أساس القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن خمسين مثلاً لقيمة الضريبة الأصلية السنوية .

٩. الأراضى الفضاء والمعدة للبناء وما فى حكمها التى لم تربط عليها ضريبة الأراضى الفضاء :

على أساس القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن قيمة الأراضى المماثلة محسوبة وفقاً للبند (٧) من هذه المادة .
ويسرى هذا الحكم على الأراضى البور داخل كردون المدن .

١٠. الأراضى التى ينص المحرر على التصرف فيها دون ما عليها من مبان أو المنشآت التى ينص المحرر على التصرف فيها دون الأرض :

أ) حالة التصرف فى الأرض دون المبانى أو المنشآت :

على أساس القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن قيمة الأرض والمبانى والمنشآت مقدرة طبقاً للجداول المشار إليها فى البند (٧) من هذه المادة ما لم يثبت أن التصرف مقصور على الأرض وحدها ، أو أن المتصرف اليه أقام المبانى أو المنشآت على نفقته. وعلى الملزم بأداء الرسم عبء اثبات ذلك . ويعتبر ربط الضريبة على العقار ، أو استخراج ترخيص البناء باسم المتصرف إليه قرينة على ذلك .

ب) حالة التصرف فى المبانى أو المنشآت دون الأرض :

وفق القيمة الموضحة فى المحرر أو المحددة طبقاً للجداول المشار اليها فى البند (٧) من هذه المادة أيهما أكبر .
وتقدر القيمة فى جميع الأحوال على أساس الحد الأدنى المبين فى البنود السابقة إذا لم يتضمن المحرر بياناً بالقيمة .
ثانياً : المقنولات
تحدد قيمة المنقولات وفقاً لما هو موضح فى المحرر على ألا يقل الرسم المحصل عن عشرة جنيهات فى جميع الأحوال وذلك فيما عدا المحررات الخاصة بمركبات النقل السريع التى يحددها قانون المرور ـ فتقدر قيمتها طبقاً للجداول التى يصدر بها قرار من وزير العدل بعد أخذ رأى وزير المالية .
ولا يجوز فى جميع الأحوال قبول أى محرر خاص بالتصرف فى المنقولات مالم يتضمن بياناً بتحديد قيمتها .
مادة ٢٥ : يكون للدولة ـ ضماناً لسداد ما لم يؤد من رسوم نتيجة الخطأ المادى أو الغش ـ حق امتياز على الأموال محل التصرف وتكون هذه الأموال ضامنة لسداد تلك الرسوم فى أى يد تكون .
مادة ٢٦: يصدر بتقدير الرسوم التى لم يتم أداؤها والمشار اليها فى المادة السابقة أمر تقدير من أمين المكتب المختص ، ويعلن هذا الأمر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد محضر للملزم بأداء الرسم أو لطالب الاجراء حسب الأحوال .
ويجوز لذوى الشأن التظلم من أمر التقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الاعلان ، والا أصبح الأمر نهائياً ويكون للمصلحة تنفيذه بطريق الحجز الادارى كما يجوز له تنفيذه بالطريق القضائى بعد وضع الصيغة التنفيذية على صورة أمر التقدير من المحكمة الواقع فى دائرة اختصاصها بالمكتب الصادر منه ذلك الأمر ويحصل التظلم أمام المحضر عند اعلان أمر التقدير أو بتقرير فى قلم الكتاب ، ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذى أصدر الأمر .
مادة ٢٧ : يجوز لأمين المكتب المختص بناء على طلب أحد أصحاب الشأن أن يمنحه أجلا لأداء الرسوم المشار اليها فى المادة (٢٥) أو أن يأذن له بأدائها على أقساط لمدة لا تجاوز سنتين .
وإذا تأخر صاحب الشأن فى الوفاء بأى قسط بالرغم من اعذاره بكتاب موصى عليه بعلم الوصول أو على يد محضر استحق عليه باقى الأقساط اعتباراً من تاريخ استحقاق القسط التالى .
ويجوز لأمين عام المصلحة التجاوز عن المطالبة بسداد تلك الرسوم اذا لم تزد على عشرة جنيهات .
(المادة الثانية)
يستبدل بعبارة " ألفى جنيه " الواردة فى البندين أولا وثانيا من المادة (٣٢) من القرار بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر عبارة " خمسة آلاف جنيه" .
(المادة الثالثة)
تضاف إلى المادة (١٩) من القرار بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشان رسوم التوثيق والشهر فقرتان جديدتان نصاهما الآتيان :
" وفى جميع الأحوال لا يقل هذا الرسم فى أى من الجدولين المشار اليهما عن عشرة جنيهات ."
" وتخصص نسبة ٣% من حصيلة الرسم المشار اليه لصندوق الرعاية الصحية والاجتماعية للعاملين بمصلحة الشهر العقارى والتوثيق " .
(المادة الرابعة)
تضاف مواد جديدة بأرقام ٢٤ مكرراً ، ٣٤ مكرراً ، ٣٤ مكرراً / ١ إلى القرار بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر نصوصها الآتية :
مادة ٢٤ مكرراً ـ تحصل مؤقتاً ـ عند شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية أو عند شهر طلب عارض أو طلب تدخل أو طلب اثبات اتفاق يتضمن صحة التعاقد على حق من هذه الحقوق ـ أمانة قضائية تورد لخزينة المحكمة المختصة على ذمة شهر الحكم الذى يصدر فى الدعوى او الطلب مقدارها ٢٥% من قيمة الرسم النسبى الذى يستحق على شهر الحكم طبقاً للقواعد الواردة بالمادة ٢١ من هذا القانون ، وتخصم قيمة هذه الأمانة من الرسم النسبى المستحق عن ذلك الشهر .
وفى حالة القضاء نهائياً برفض الدعوى أو عدم قبولها أو اعتبارها كأنة لم تكن او تركها أو سقوط الخصومة فيها أو فى حالة عدم شهر الحكم لتخلف أحد الشروط اللازمة قانوناً لشهرة والتى لا دخل لإرادة طالب الشهر فيها ، يمحى ما تم من شهر ، ويعتبر كأن لم يكن ، وترد الأمانة بغير رسوم .

مادة ٣٤ مكررا ـ " ويخفض إلى النصف الرسم النسبى المستحق على المحررات الخاصة بطلبات الشهر القائمة وقت العمل بهذا القانون وتلك التى تقدم طلبات شهرها خلال ثلاث سنوات من التاريخ المذكور فإذا كان المحرر المطلوب شهره قد سبقته تصرفات لم يتم شهر محرراتها من قبل تعفى هذه التصرفات السابقة من الرسوم النسبية المنصوص عليها فى هذا القانون عند شهرها .
ويجوز مد العمل بحكم الفقرة السابقة فى شأن المحررات التى تقدم طلباتها بعد انقضاء التاريخ المحدد فى هذه الفقرة ، لمدة أو لمدد اخرى يصدر بتحديدها قرار من رئيس الجمهورية.
مادة ٣٤ مكرراً /١ ـ " يجوز التصالح بين مصلحة الشهر العقارى والتوثيق وبين ذوى الشأن فى الدعاوى والمنازعات المتعلقة بالرسوم المستحقة للمصلحة " .
وتنشأ فى كل محافظة لجنة أو أكثر تختص دون غيرها بنظر طلبات الصلح فى الدعاوى والمنازعات المذكورة والبت فيها . وتشكل اللجنة بقرار من وزير العدل برئاسة مستشار على الأقل بمحكمة الاستئناف ترشحه سنوياً .
الجمعية العامة لمحكمة الاستئناف التى يعمل بها وعضوية اثنين من العاملين بالمصلحة من درجة مدير عام على الأقل يعينها وزير العدل .
ويقدم طلب التصالح إلى المصلحة من صاحب الشأن ويترتب عليه تقديمه وجوب تأجيل الدعوى لمدة أو لمدد لا تزيد فى مجموعها على سنة إذ كان النزاع مطروحاً على القضاء ، وتقوم اللجنة بدراسة الطلب وفقاً لأسس تقدير الرسوم الواردة فى هذا القانون أو أسس التقدير السابقة عليها أيهما أصلح للطالب وذلك بعد سماع أقواله والاطلاع على مستنداته وتبدى اللجنة رأيها مسبباً فى هذا الطلب .
فإذا قبله الطالب أصدرت اللجنة قرارها بذلك ، ويصبح هذا القرار ملزماً للطرفين أمام القضاء .
أما إذا كان النزاع لم يطرح على القضاء ، وتوصل الطرفان أمام اللجنة إلى الصلح ، فيكون قرارها بالتصالح سنداً تنفيذياً يجوز التنفيذ بمقتضاه وفقاً للأحكام الخاصة بذلك.
ويصدر قرار من وزير العدل بنظام وقواعد واجراءات تقديم طلبات التصالح ونظرها والبت فيها وسير العمل بلجان التصالح .

(المادة الخامسة)

تضاف إلى كل من المادتين (٦٥) ، (١٠٣) من قانون المرافعات المادنية والتجارية فقرة جديدة نصها الآتى :
مادة ٦٥ فقرة ثانية ـ " ولا تقبل دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا شهرت صحيفتها " .
مادة ١٠٣ فقرة ثانية ـ " ومع ذلك فإذا كان طلب الخصوم يتضمن اثبات اتفاقهم على صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية ، فلا يحكم بإلحاق ما اتفقوا عليه ـ كتابة أو شفاهة ـ بمحضرالجلسة إلا إذا تم شهر الاتفاق المكتوب أو صورة رسمية من محضر الجلسة الذى أثبت فيه الاتفاق .

(المادة السادسة)

تضاف مادة جديدة برقم ١٢٦ مكرراً إلى قانون المرافعات المدنية والتجارية المشار إليه نصها الآتى :
مادة ١٢٦ مكرراً ـ لا يقبل الطلب العارض أو طلب التدخل إذا كان محله صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا تم شهر صحيفة هذا الطلب أو صورة رسمية من محضر الجلسة الذى أثبت فيه . "

(المادة السابعة)

يستبدل بنص المادة ٣ مكرراً (٤) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى المشار اليه النص الآتى :
مادة ٣مكررا / ٤ ـ " يحظر صرف تراخيص البناء أو اقامة المبانى على الأراضى الفضاء الا بعد تقديم ما يفيد أداء الضريبة المقررة " .

(المادة الثامنة)

على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق إخطار الجهات المعنية بتنفيذ أحكام القوانين أرقام ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ ، ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ٢٢٨ لسنة ١٩٨٩ المشار إليها بشهر أى محرر يتناول أموالاً تخضع لحكام أى من هذه القوانين وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الشهر .

(المادة التاسعة)

تصدر الجداول المنصوص عليها فى المواد السابقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون .

وحتى تصدر هذه الجداول تقدر المصلحة الرسم النسبى مبدئياً على أساس القيمة الموضحة فى المحرر على أن تستوفى بعد ذلك ما قد يكون باقياً من الرسم المستحق لها على أساس ما يرد فى تلك الجداول .

(المادة العاشرة)

تلغى المادة (٢٠) من القرار بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر والمادة (١٦) من القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة ، والفقرة الثالثة من المادة (١٣) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، والمادة (٥٠) والبند ٣ من المادة (٥٥) من قانون ضريبة الأيلولة الصادر بالقانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٨٩ .

كم يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

(المادة الحادية عشرة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٦ شعبان سنة ١٤١١هـ (الموافق ١٣ مارس سنة ١٩٩١م) .

بيان بأسماء القرى
والمراكــز الصادر بها قرار مــن
وزير العدل بخضوعها لنظام
السجل العينى

محافظة البحيرة
بيان أسماء القرى
الصادر بها قرارات من وزير العدل
بخضوعها لنظام السجل العيني
في محافظة البحيرة

محافظة البحيرة

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١	١٠٠٥ لسنة ١٩٧٩	عزب بسنتواى ، القصر ، سيدي عقبة	المحمودية	١٩٨١/٤/١
		جزيرة نكلا أودين	شبراخيت	
		منشأة يونس ، منشأة بسيوني	كفر الدوار	
٢	٢٨٢٨ سنة ١٩٧٩ المعدل بالقرار رقم ٤٢٧٠ لسنة ١٩٧٩	منية السعيد ، فزارة ، العطف ، كفر أمليط ، سنابادة ، كفر الرحمانية ، دسيا الكنايس	المحمودية	١٩٨١/٣/١
٣	٢٦٣٦ لسنة ١٩٨٠	نظارة الروضة منشية سعيد المسعدة ، بويط ، نفرة ، فيشا ، السعيدية	المحمودية	١٩٨٢/٧/١
		أبو مسعود ، أطلميس ، المسين	الدلنجات	
٤	٣٠٩٤ سنة ١٩٨١	عزبة إبراهيم انما ، منشأة حمادة	شبراخيت	١٩٨٤/٨/١
		الكربون ، كوم الطرفاية ، العكرشية	كفر الدوار	
		عزبة شركة الاتحاد الحجر المحروق ، رزاقة العلامية ، أبو سعيفة ، محمود أبو وافية الكبير ابيا الحمراء جزاير عيسى ، عزبة الفاس والمقرض ، زاوية مسلم	الدلنجات	١٩٨٤/٨/١

٥	١٤١٨ ١٩٨٢	سنة	عزبة الطبرية ، كوم زمران ، منشأة بشارة ، منشأة أبو وافية ، اليوسفية	الدلنجات	١٩٨٦/٧/١
٦	٤٨١٢ ١٩٨٢	سنة	كفر محيمر ، أبو حمادة زمران النخل ، درشاى سرنباى - ديروط	المحمودية	١٩٨٦/١/١
			محلة بشر ، كفر محلة داود عزبة بشارة حنا منشأة أبو حنا	شبراخيت	
٧	١٦٠١ ١٩٨٣	سنة	قمحة ، طيبة ، المنشية الجديدة ، البستان ، زاوية حمود ، الوقائية ، قبور الآمراء ، زاوية أبو شوشة ، منشأة فاضل ، الخليلية	الدلنجات	١٩٨٩/¼ بالقرار رقم ١٩٩٢ سنة ١٩٨٨

تابع محافظة البحيرة

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
٨	٢٦٠٧ سنة ١٩٨٣	بسنتواى طلمبات حلق الجمل	أبو حمص	١٩٨٨/١/١ بالقرار رقم ٦٩٦٢ سنة ١٩٨٦
٩	٤٧٣٨ سنة ١٩٨٣	أبو منجوج محلة صا كفر خضير	شبراخيت	١٩٨٨/١/١ بالقرار رقم ٦٦٧٦ سنة ١٩٨٦
		لوقين قبا نية لوقين	كفر الدوار	
		الطرائة ، الخطاطبة ، خنيزة ، النجيلة أبو نشابة علام ، كفر داود أبو الخاوى الطيرية ، صفط العنب	كوم حمادة	١٩٨٨/١/١ بالقرار رقم ٦٦٧٦ سنة ١٩٨٦
١٠	٧٩ سنة ١٩٨٤	المهدية	دمنهور	١٩٨٨/١/١ بالقرار رقم ٦٩٦٢ سنة ١٩٨٦
١١	٤٥٣٠ سنة ١٩٨٤	الخضرة ، العالي ، البيضا	كفر الدوار	١٩٨٨/¼ بالقرار رقم ٣٢٣٣ سنة ١٩٨٧
		العوجا ، عزبة زهرة البحرية إفلاقة ، عزبة الأوقاف المنشية الابراهيمية	دمنهور	
١٢	١٤٣ سنة ١٩٨٥	منشأة أريمون	المحمودية	١٩٨٨/١/١ بالقرار رقم ٦٩٦٢ سنة ١٩٨٦
		كفر مستنان محلة فرناوى كفر السابي	شبراخيت	
		منية بني موسى ، شرنوب ، البرنوص	دمنهور	
		منية بني منصور كفر عسكر شنديد	إيتاى البارود	

١٣١٦٣٤٧٢	١٤٢ ١٩٨٥	سنة	كفر بولين ، الأخماس ، الحدين ، كفر دمنبوه ، كفر غرين		١٩٨٩/٨/١ بالقرار رقم ٤١٦٠ سنة ١٩٨٨
١٤	١٩٥٨ ١٩٨٦	سنة	كفر مجاهد ، كفر العيص ، العتمانية ، سلامون ، منشأة راضي ، ميت يزيد ، خربتا ، ببيان ، النقيدي ، الصواف ، منشأة علي مهنا		١٩٨٩/١٠/١ بالقرار رقم ٥٠٣٢ سنة ١٩٨٨
١٥	١٤٥١ ١٩٨٧	سنة	در شابه ، كفر غنيم ، عزب كفر غنيم	المحمودية	١٩٩٠/٩/١ بالقرار رقم ٥٤١٥ سنة ١٩٨٩
			محلة داود ، الابريقجى ، أم حكيم ، أبو درة	شبراخيت	
			السعرانية	كفر الدوار	
			كفر خليفة ، كفر السقا ، رمسيس	ايتاى البارود	

تابع محافظة البحيرة

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١٦	١١١ سنة ١٩٩١	التمامه ، الكنليس	كفر الدوار	١٩٩٢/٧/١٠
		الجرادات	أبو حمص	
		العامرية الشرقية ، الكوم ، الملقة ، الساحل الجديدة		
١٧	١٢٠١ سنة ١٩٩١	منشأة أوقاف لقانة ، الاشراك	شبراخيت	١٩٩٧/٩/١ بالقرار رقم ٣٧٧٨ سنة ١٩٩٦
		كوم حفين	أبو المطامير	
		عزبة طرابنيا	دمنهور	
		أبو الشقاف ، كفر الواق	حوش عيسى	
١٨	٢٣٧٧ سنة ١٩٩١	نظارة المنيا ، نظارة المنشية ، نظارة سماديس ، نظارة الإنشاء	المحمودية	١٩٩٧/١١/١ بالقرار رقم ٥١٨٤ سنة ١٩٩٦
		زاوية خنيزة ، واقد ، مشلى ، كفر زيادة ، زاوية البحر	كوم حمادة	
		شنديد ، صفط خالد	ايتاى البارود	
١٩	٥٩٧٦ سنة ١٩٩١	لقانة ، أبو يجيى	شبراخيت	١٩٩٧/٥/٣ بالقرار رقم ١٨٠٤ سنة ١٩٩٦
		البلاكوس ، البريجات ، دست الأشراف ، شابور	كوم حمادة	
		تروجه ، كوم القدح ، زاوية صقر	أبو المطامير	
		القهوقية ، الكفر الجديد	الرحمانية	
٢٠	١٨٥٩ سنة ١٩٩٢	البساتين ، الحمامية ، العمرية ، المخيض ، منشأة غربال ، منية عطية ، نديبة		١٩٩٣/١٠/١
٢١	٥٧٣٦ سنة ١٩٩٢	الحرفة ، كفر حصام ، جواد حسني ، زاوية نعيم	أبو حمص	٢٠٠١/٦/١ بالقرار رقم ٣٣٧٠ سنة ٢٠٠٠

الطور ، بريم ، دفيوه ، مليحة ، نتما ، إبراهيمية ، مهنا ، بولين الفوايد ، سرسيقة ، كوم شريك ، محلة أحمد مغنين	كوم حمادة
دنشال ، عزب قرطا وطاموس عزبة محمد عوض ، عزبة السلانكلي ، سنطيس ، قابيل ، كفر بني هلال ، عزبة سليم ، طوبجيان ، طرابنبا ، منشأة محمد الوكيل ، منشأة نصار ، منشأة حمود ، منشأة راغب ، عزبة سكنيدة ، دسونس أم دينار ، عزب نقرها	دمنهور

تابع محافظة البحيرة

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
		زبيدة ، شتت الأنهام	ايتاى البار ود	
٢٢	١١٠٠ سنة ١٩٩٢	الغابة ، منشأة دمنا ، كفر عزاز	أبو حمص	٢٠٠١/٨/٣١ بالقرار رقم ٢٦٠٥ سنة ٢٠٠٠
		عزبة السرو	دمنهور	
		الضهرية ، كنيسة الضهرية ، كفرعوانة ، أرمانية	ايتاى البارود	
		بويط سماديس ، عزبة جرجس نخلة	الرحمانية	
٢٣	١١٨٠ سنة ١٩٩٤	كوم القناطر ، منشأة الوكيل ، القرى ، سحالى ، النخلة البحرية	أبو حمص	٢٠٠٠/٩/٥ بالقرار رقم ٣٦٤٦ سنة ١٩٩٩
		الشوكة ، زهرة البحرية ، زهرة القبلية ، كفر سنطيس ، الصفاصيف- أبعادية دمنهور، عزب شبرا ، دمنهور	دمنهور	
٢٤	٢٢٨ سنة ١٩٩٥	البسلقون ، زهرة	كفر الدوار	١٩٩٨/٧/٣١ بالقرار رقم ٣٤٨٦ سنة ١٩٩٣
٢٥	١٠٦٤ سنة ١٩٩٥	الوسطانية ، أبيس المستجدة ، كوم البركة ، العرقوب	كفر الدوار	١٩٩٧/٨/٣١ بالقرار رقم ٣٦٩٤ سنة ١٩٩٦
٢٦	١٨٩٦ سنة ١٩٩٥	كوم أشو، الأمراء ، كوم دفشو	كفر الدوار	٢٠٠٢/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١٤٢ سنة ٢٠٠١

		الروقة، الإبراهيمية، النبهى ، العوامر، الدرملية ، أمليط ، أشليمة ، التوفيقة ، الخوالد ، العيون ، النقراش ، الحوتة ، أبراج حمام ، أتربات فاضل	ايتاى البارود	
٢٧	١٨٠٥ سنة ١٩٩٦	الطرح	كفر الدوار	١٩٩٨/١١/١ بالقرار رقم ٥٢٣٠ سنة ١٩٩٧
٢٨	٣١١٧ سنة ١٩٩٧	الجدية، الحماد ، الشماسمة ، برج رشيد ، ديبى ، محلة الأمير النبيرة، تلبانة ، حوض فارس ، ظهر التمساح- ، عزبة يوسف العسكري ، قادوس قليشان ، كفر الشيخ مخلوف، كفر الحاجة ، كفر عسكر صفط ، جعيف	رشيد ايتاى البارود	٢٠٠٢/٧/٣١ بالقرار رقم ٣٥٦٧ سنة ٢٠٠١

تابع محافظة البحيرة

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
٢٩	٧٦٢ سنة ١٩٩٧	حمادة ، دقدوقة، دميسنا، ربع شنديد ، شبرا ، التونة، صفط الحرية، صافية ، كفر السوالم البحري ، كفر السوالم القبلي ، كفر الحناوي ، محلة عبيد ، منشاة النصر، حوش عيسى	ايتاى البارود	٢٠٠٢/٨/٣١ بالقرار رقم ٤١٩٦ سنة ٢٠٠١
٣٠	٨٢١ سنة ١٩٩٣	عزب دفشو	كفر الدوار	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤٠٩٩ سنة ٢٠٠١
٣١	١٨٤٣ سنة ١٩٩٣	ديرامس ، قافلة ، محلة كبل ، الصخرة	أبو حمص	١٩٩٤/١١/١
		منشأة عليوة- زاوية سالم	ابو المطامير	
		زاوية غزال ، سنهور ، عزبة البريقجى ، عزبة حسين عمرو ، قراقص ، زرقون ، بسطرة ، كفر الحمايدة ، حفص ، عزب قابيل	دمنهور	
		الكوم الأخضر ، منشأة خياط	حوش عيسى	
		برسيق ، بلقطر، بركة غطاس ، أبو الخضر ، بطلورس ، دسونس الحلقاية	أبو حمص	
٣٢	٢٠٤٤ سنة ١٩٩٤	المعيصرة ، عزبة الكنيسة ، اسمانية ، الربدان ، محلة ثابت ، منشأة رزافة- كنيسة أودين ، أمرى	شبراخيت	٢٠٠٢/١١/١ بالقرار رقم ٥١٥٥ سنة ٢٠٠١
		منشأة بليغ ، كنج عثمان ، معمل الزجاج ، الملقة، صبرة ، النشو البحري ، منشأة الأوقاف	كفر الدوار	٢٠٠٢/١١/١ بالقرار رقم ٥١٥٥ سنة ٢٠٠١
		النجيلي وأولاد الشيخ ، الغبته ، الباسينيه ، كوم الفرح	ابو المطامير	
		حرارة ، الايقعين القرنية ، الكردود ، الرزيمات	حوش عيسى	
		عزبة الكوم	الرحمانية	

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
٣٣	٨٩٨ سنة ١٩٩٦	معنيا ، نكلا العنب ، جبارس البحرية ، جبارس القبلي ، جنباواى ، يرامة	ايتاى البارود	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤١٩٥ سنة ٢٠٠١
٣٤	١٣٩٢ سنة ١٩٩٩	أبو حمص	أبو حمص	٢٠٠٢/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١٤١ سنة ٢٠٠١
		أبو المطامير	ابو المطامير	
٣٥	٢١٣٣ سنة ١٩٩٨	ادكو، ادفينا ، العامرية الغربية ، التفتيش ، سيدي عمر، منشية علواني	رشيد	٢٠٠٢/١١/١ بالقرار رقم ٥١٤٠ سنة ٢٠٠١
٣٦	٣٠٠٢ سنة ١٩٨٨	محلة نصر ، منية سلامة ، المنتشلة ، زمزم ، عزبة صقر، أبو خراش	شبراخيت	١٩٩٠/١/١ بالقرار رقم ٧٨٨٣ سنة ١٩٨٩
		برده	كفر الدوار	
		أبيوقا ، أبسوم الشرقية ، أبسوم الغربية ، تلبقا ، كفر غانم ، زاوية مبارك ، القلاوات	كوم حمادة	
٣٧	٣٠٧٥ سنة ١٩٨٩	أتبوك ، عزبة فتح الله الجزار ، عزبة حسين مبروك الدين	شبراخيت	١٩٩٠/١٢/١
		شبرا وسيم ، منشأة ابو رية ، الزعفراني	كوم حمادة	
		الشعيرة ، كفر الغابة	ايتاى البارود	
		كفر الشيخ حسن -سمخراط	الرحمانية	

محافظة الغربية
بيان أسماء القرى
الصادر بها قرارات من وزير العدل
بخضوعها لنظام السجل العيني
في محافظة الغربية
محافظة الغربية

رقم مسلسل	رقم القرار		القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١	١٣٢٨ ١٩٧٦	سنة	قرية كفر الدوار الحداد	بسيون	١٩٧٧/٨/١
٢	١٥٩٠ ١٩٧٧	سنة	كفر سليمان- كفر نصر- ميت الخير	بسسون	١٩٧٨/٧/١
٣	٣١٦٨ ١٩٧٧	سنة	شفا وقرون كتامة الغابة كوم النجار	بسيون	١٩٧٩/١/١
٤	١٧٤٥ ١٩٧٨	سنة	حصة أبيار - قرنشو - الفرساق محلة اللبن- مشال منشأة اليعقوبية كفر المنش أبو حمر- منشأة بسيون- ميت شريف- نجريج كنيسة شبراطو بار الحمام	بسيون	١٩٧٩/٥/٣٠
٥	٣١٧٢ ١٩٧٨	سنة	جناح- سلامون الغبار شبراتنا صالحجر- كفر الحمام- كفر سالم- الهباب	بسيون	١٩٧٩/٩/١٤
٦	١٠٠٦ ١٩٧٩	سنة	أبيج- دفون- قسطا- أسديمة- كفر بشاى- كفر القصار- كفر المحروق فليب- ابيار- النجارية- كفر العرب- منية ابيار- كفر حشاد- قصر نصر الدين- كفر شماخ- كفر الهواشم-كفر يعقوب- كفر الباجة	كفر الزيات	١٩٨٠/١١/١

٧	٢٨٣٨ سنة ١٩٧٩	اكوه الصحة- حصة اكوة- دبلشان- شبراريس-قصر بغداد- كفر اخشا- كفر الأشقر- كفر مشلة- مشلة- منشأة الكردي- منشأة سليمان- منصوية الفرستق		١٩٨١/٣/١
٨	٢٦٣٦ سنة ١٩٨٠ المعدل بالقرار رقم ٢٠٩ سنة ١٩٨١	الطلبية-ادشاى ابو العز- كفر الشوربجي- كفر ديما- ابيار- بنوفر- الدلجمون	كفر الزيات	١٩٨٢/٧/١
		عطف أبو جندي- شبرا بناص - كفر أحمد شلبي- كفر أبو جندي	قطور	
٩	١١٩ سنة ١٩٨٢	بوريج- كوم علي سملا- كفر بلضم دماط- شبرا بلولة السخاوي- كفر سعدون- حرد منشأة العبادي- الشين	قطور	١٩٨٤/١٢/٣١
١٠	١٤١٨ سنة ١٩٨٢	حوين- خباطة- العنوة القبلية- العنوة البحرية- أميوط- العمة- السريانة- محلة مسير- بلتاج- كفر النعناعي	قطور	١٩٨٥/٧/١

تابع محافظة الغربية

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١١	٢٦٠٧ سنة ١٩٨٣	ابشاواى الملق- سجين الكوم- سماتاى- كفر محلة مسير- ميت الشيخ- نشبلى	قطور	١٩٨٨/١/١ بالقرار رقم ٦٩٦٢ سنة ١٩٨٦
		منشية الأوقاف- كنيسة دمشيت- كفر المنشى القبلي- بريك الحجر- الرملية- دمشيت- دكو رة- كفر العراقى	طنطا	
١٢	٤٧٣٨ سنة ١٩٨٣	البناوان- الجابرية- الشجاعية- الشهيدي- العمرية- شبرا بنات- كفر الجنينة القبلي	المحلة الكبرى	١٩٨٥/١٢/٣١
١٣	٢٠١١ سنة ١٩٨٤	شبرا النملة- الجوهرية- كفر خضر- فيشا سليم كفر الشيخ سليم- صناديد- خرسيت- محلة مرحوم وحصتها شوتى- الرجدية الكرسة	طنطا	١٩٨٨/٦/١
١٤	٤٥٣٠ سنة ١٩٨٤	شقرف- منشـأة الجندي- ميت السودان- نواج- حصة شبشير- حصة برما- شبشير الحصة- محلة روح		١٩٨٨/¼ بالقرار رقم ٣٢٣٣ سنة ١٩٨٧
١٥	٢٥٨٠ سنة ١٩٨٥	القبراطية- بشبيش- سامول- شبرا بابل- شبرا ملكان- دخميس منشية الأوقاف – طرفية –منشية ضبارة- كفر دمتنو دمروضمارة- كفر دمرو- سنبارة- دمتنو		١٩٨٩/١/١ بالقرار رقم ٦٣٩١ سنة ١٩٨٧

١٦	٢٨٤ سنة ١٩٨٦	دفرة- نقيا- ميت حبيش البحرية- ميت حبيش القبلية- سباطس- كفر مسعود- كفر الساحل- كفر أبو داود- كفر علوان- كفر سبطاس- كفر طرفة- كفر الشرفا الشرقي- منشية جنزور	طنطا	١٩٨٩/٨/١ بالقرار رقم ٤١٦٠ سنة ١٩٨٨
١٧	١٩٥٨ سنة ١٩٨٦	أبو النجارة- طنبارة- العتمانية- ميت السراج- محلة القصب	المحلة الكبرى	١٩٨٩/١٠/١ بالقرار رقم ٥٠٢٢ سنة ١٩٨٨
١٨	٣٢٣٠ سنة ١٩٨٧	دنوشر- سند سليس	المحلة الكبرى	١٩٨٨/١/٣١
١٩	٧٣٢٦ سنة ١٩٨٧	سبرباى- شوبر- كفر الحما- كفر المنصورة- كفر عصام	طنطا	١٩٩٠/٦/١ بالقرار رقم ٣٩٩٨ سنة ١٩٨٩
		الابشيط- الدواخلية- عطاف- كفر فيالة		١٩٩٠/٦/١ بالقرار رقم ٣٩٩٨ سنة ١٩٨٩

تابع محافظة الغربية

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
٢٠	٦٨٥٦ سنة ١٩٨٩	اختواى الزلاقة- برما- تلبنت قيصر- محلة منوف	طنطا	١٩٩١/٥/١
		صفط تراب- الهياتم- محلة حسن	المحلة الكبرى	
		أبو الجهور- اشنواى الامنوطين- البذنجانية- النبدرة الجميزة- الرجابية- القرشية- الكرما- المنشأة الجديدة- المنشأة الكبرى- تعلوله- بلاى- بلكيم- بلوس الهوى - تاج العجم - تطاى	السنطة	
٢١	٢٣٧٧ سنة ١٩٩١	ميت الليث هاشم - كفر اليسطويس - نمرة البصل - محلة أبو علي القنطرة - بلقينا	المحلة الكبرى	١٩٩٤/١١/١ بالقرار رقم ٥٥١٠ سنة ١٩٩٣
		أبوصيربنا - الراهبين - العزيزية - الناصرية -الناوية - بنا أبو صير - طليمة	سمنود	
٢٢	٥٩٧٦ سنة ١٩٩١	كفر كلا الباب ، شنرة البحرية ، مسهلة ، طوخ مزيد ، ميت حواى ، عزبة طوخ ، ميت غزال ، منية طوخ ، ميت ميمون ، منية النبدرة ، منشأة أبو عبد الله ، الجعفرية		١٩٩٣/٥/٣
٢٤	٥٧٢٦ سنة ١٩٩٢	كفر حجازي	المحلة الكبرى	١٩٩٨/٦/١ بالقرار رقم ٢٧٠٧ سنة ١٩٩٧
		سنباط وحصتها ، تفهنا العزب ، دمنهور الوحش ، سند بسط ، نهطاى ، ميت الرخا ، مسجد وصيف ، دهتورة ، كفر فرسيس ، العايشة ، الغريب ، الطبابشة ، حنون	زفتى	

٢٥	١١٠٠ سنة ١٩٩٢	كفر ميت حواى ، سحيم ، شبرابيل الكنانية ، شبرا بلولة ، السمنودية ، شندلات ، شبرا قاص ، شنراق ، كفر الحاج دارد ، كفر الشيخ مفتاح ، كفر خزاعل ، كفر سالم النحال ، كفر سليمان عوض ، كفر قرطام ، ميت الليث بقلولة ، ميت يزيد	السنطة	١٩٩٧/٨/١ بالقرار رقم ٣٦٩٣ سنة ١٩٩٦

تابع محافظة الغربية

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
٢٦	١١٨٠ سنة ١٩٩٤	شبرا اليمن ، كفر شبرا اليمن ، شتا ، ميت البز ، ميت المخلص ، كفر سنبط ، كفر حسين ، كفر ششتا ، كفر شمارة ، كفر الدغايدة ، كفر ابرى ، السملاوية ، كفر الصارم القبلي ، كفر العرب ، كفر شاهين ، كفر السحيمية ، كفر الجزيرة ، كفر سنبو ، كفر حانوت البحري ، كفر الزيتون ، كفر إسماعيل ، منشأة حسن ، كفر السنارية ، منشأة حاتم ، ميت المباشرية ، كفر غازي ، كفر عبد الرحيم ، كفر حانوت القبلي	زفتى	١٩٩٧/٩/٥ بالقرار رقم ٣٦٩٢ سنة ١٩٩٦
٢٧	٨٢١ سنة ١٩٩٣	ميت الحارون ، كفر الجنيدي ، الرياض ، كفر ميت الحارون ، كفر دمنهور القديم ، سنبو ومنشأة الصباحي ، شبراملس ، شرشابة ، فرسيسي ، كفر الديب ، كفر نواى ، حانوت ، كفر شبرا قلوج	زفتى	١٩٩٧/٩/١ بالقرار رقم ٣٦٩٦ سنة ١٩٩٦
٢٨	٦٥٠٥ سنة ٢٠٠٠	كفر الزيات	كفر الزيات	٢٠٠٢/٧/١ بالقرار رقم ٣٢١٦ سنة ٢٠٠٢
٢٩	٢١٣٤ سنة ٢٠٠١	قطور	قطور	٢٠٠٢/١٢/١
		السنطة	السنطة	
		زفتى	زفتى	
٣٠	١٧٣٥ سنة ٢٠٠٠	بسيون	بسيون	٢٠٠٢/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١٥٣ سنة ٢٠٠١
		سمنود	سمنود	
٣١	٣٠٧٥ سنة ١٩٨٩	كفر العبايدة - كفر قريطنة - منشأة الأمراء - مية شتنا عياش	المحلة الكبرى	١٩٩٠/١٢/١

محافظة المنوفية
بيان أسماء القرى
الصادر بها قرارات من وزير العدل
بخضوعها لنظام السجل العيني
في محافظة المنوفية

محافظة المنوفية

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١	١٥٩٠ سنة ١٩٧٧ المعدل بالقرار رقم ١٦٠٢ سنة ١٩٨٤	كفر صناديد ، كفر العرب ، كفر قرشوم ، طبلوها ، كفر طبلوها ، كنشية محمد	تلا	١٩٧٨/٧/١
٢	١٠٠٦ سنة ١٩٧٩	ميت أبو الكوم ، كفر ميت أبو الكوم ، كفر زرقان	تلا	١٩٨٠/١١/١
٣	٢٨٣٨ سنة ١٩٧٩	الكمايشة ، بردى ، جدام ، كفر السادات ، كفر العلوى ، كفر عكسر	تلا	١٩٨١/٣/١
٤	٢٦٣٦ سنة ١٩٨٠	طوخ دلكة ، سفط جدام ، ميت الكرام ، شبرا بتوش ، كوم مازن ، طلوب ، كفر الشرفا الغربي ، زاوية بمم ، قشطوخ ، منية طوخ دلكة	تلا	١٩٨٢/٧/١
٥	١١٩ سنة ١٩٨٢ معدل بالقرار رقم ١٦٠٢ سنة ١٩٨٤	البنداري ، بمم ، زرقان كمشيش ، كفر ربيع ، كفر شحاتة ، منشأة السلام	تلا	١٩٨٦/١/١
٦	١٤١٨ سنة ١٩٨٢	عمروس ، د راجيل ، بشتامي ، كفر الشبع ساحل الجوابر ، كفر السوالمية ، شمياطس ، ابشاولا ، زاوية البغلى ، دناصور ، أبو كلس ، كفر الجمالة ، دنشواى ، كفر دنشواى	الشهداء	١٩٨٦/٧/١ بالقرار رقم ٢٨٩٠ سنة ١٩٨٥

٧	٧٩ سنة ١٩٨٤ معدل بالقرار رقم ١٦٠٢ سنة ١٩٨٤	سرسمون ، سلامون ، بحري كفر حجازي ، جزيرة الحجر ، زاوية الناعورة ، نادر سلامون قبلي ، العراقية كفر الجلايطة ، عشما ، كفر عشما ، كفر سرسموس ، منشأة السادات	الشهداء	١٩٨٨/١/١ بالقرار رقم ٦٩٦٢ سنة ١٩٨٦
٨	٤٥٣٠ سنة ١٩٨٤	ابجون ، أبو مشهور ، الحلامشة ، طنبشا ، هودين ، طوخ طنبشا ، كفر هودين ، كفر عليم ، كفر نفرة البحر	بركة السبع	١٩٨٨/٤/١ بالقرار رقم ٣٢٣٣ سنة ١٩٨٧

تابع محافظة المنوفية

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
٩	٢٥٨٠ سنة ١٩٨٥	العامرية ، الحامول ، الكوم الأحمر ، بالشط بهواش ، برهيم ، منشأة سدود ، تتا ، دمليج ، دبركى ، حزى	بركة السبع	١٩٨٩/١/١ بالقرار رقم ٦٣٩١ سنة ١٩٨٧
١٠	٣٢٣٠ سنة ١٩٨٧	شنتنا الحجر ، ميت أم صالح ، ميت فارس ، جنزور	بركة السبع	١٩٨٨/١٢/٣١
١١	١٢٨ سنة ١٩٧٧	كفر السكرية ، كفر دنزور ، زنارة ، كفر سمالبج ، كفر بتبس ، كفر القلشى ، القلشى بابل ، كفر الحمام ، كوم الشيخ عبيد سمالبج	تلا	١٩٧٨/١/١٨
١٢	٦٨٥٦ سنة ١٩٨٩	زاوية رزين ، سدود ، سنحرج ، سروهيت ، فيشا الكبرى ، كفر السنايسة ، كفر فيشا الكبرى ، صفصفط ، طملاوى ، غمريت ، منشأة غمرين ، ميت ربيعة ، منشاة سلطان ، هيت	منوف	١٩٩٥/١١/١ بالقرار رقم ٥٢٥٦ سنة ١٩٩٤
		الأطارشة ، الجزيرة الشرقية ، بى العرب ، تلوانة ، بهناى ، بيرشمس ، تلبنت أبشيش ، جروان ، سبك الضحاك ، سمان ـ زاوية جروان ، سنجلف ، شبرا زنجى ، فيشا الصغرى ، الخضرة ، قلتى الكبرى ، كوم الضبع ، كفر محمود ، كفر مناوهلة ، كفر شبرا زنجى ، كفر سنجلف القديم ، كفر سنجلف الجديد ، كفر الخضرة ، كفر الغنامية ، كفر القرنين	الباجور	١٩٩٥/١١/١ بالقرار رقم ٥٢٥٦ لسنة ١٩٩٤

		كفر الباجور ، كفر الدوار ، كفر سبك ، مسجد الخضر ، مشيرق ، ميت البيضا ، ميت الوسطى ، مناوهلة ، ميت عفيف ، منشأة سيف ، منشأة مسجد الخضر ، المنشاة الجديدة	الباجور	
١٣	٥٧٣٦ سنة ١٩٩٢	الماى ، اصطبار ى ، البتانون ، وحصتها	شبين الكوم	٢٠٠١/٦/١ بالقرار رقم ٢٣٧٠ لسنة ٢٠٠٠
		الغنامية ، الحواصى ، أبو عالي ومنشاتها	أشمون	
		الرمالي ، أم خنان	قويسنا	

تابع محافظة المنوفية

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١٩	٧٦٢ سنة ١٩٩٧	زوير ومنشأة إبراهيم حبش ، دكما ، بتبس ، السكرية ، كفر العجايزة ، كفر الشيخ خليل ، طوخ البراغتة ، كفر دقماق . ملاحظة / عدل طوخ البراغتة الى منشأة عصام بالقرار رقم ٤٤٨٢ سنة ٢٠٠٠	شبين الكوم	٢٠٠٢/٨/٣١ بالقرار رقم ٤١٩٦ لسنة ٢٠٠١
		مؤنسة وغزبتها ، منشأة جريس ، محلة سبك ومنشأة نصر ، مجرية وكفر مجاهد ، منيل عروس ، منيل جويده ، منيل دويب ونشأتها ، لبيشة وحصتها ، قورص ، كفر عون	أشمون	
٢٠	٨٢١ سنة ١٩٩٣	الكوم الأخضر ، بخاتي ، كفر طنيدي	شبين الكوم	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤٠٩٩ سنة ٢٠٠١
		طليا وعزبة أشمون ، سمادون ، شنشور وحصتها ، رملة الأنجب	أشمون	
٣١	١٨٤٢ سنة ١٩٩٢	مليج ، حصة مليج والغوري ، ميت خلف	شبين الكوم	١٩٩٩/١١/١ بالقرار رقم ٥٠٦٠ لسنة ١٩٩٨
		طه شبرا ، شبرا نجوم ، شبرا قبالة وخلوه نور الدين ، كفر الأكرام	قويسنا	٢٠٠٢/١١/١ بالقرار رقم ٥١٥٥ لسنة ٢٠٠١
٢٢	٢٠٤٤ سنة ١٩٩٤	شنوان ، شبرا خلفون ، كفر شنوان ، ميت موسى	شبين الكوم	٢٠٠٢/١١/١ بالقرار رقم ٥١٥٥ لسنة ٢٠٠١
		سبك الأحد ، الفرعونية ، كفر الفرعونية	أشمون	
٢٣	٨٩٨ سنة ١٩٩٦	الأنجب ، القناطرين ، أبو رقبة ، النعناعية ، جريس وعزبتها ، داروه ، ساقية المنقدى ، ساقية أبو شعرة ، شوشاى وكفر عطا	أشمون	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤١٩٥ سنة ٢٠٠١

٢٤	٦٧٠٧	كفر ميت العبسي ، كفر أبو الحسن ، كفر بني غربان ، كفر الشيخ إبراهيم ، كفر اشليم ، كفر عبده ومنشأة الخير ، كفر وهب ، كفر ابنهس ، كفر ميت سراج ، ميت سراج ، ميت العز ، العجايزة ومنشأة عبد الرحمن سالم ، بفسا ـ كفر زين الدين	قويسنا	٢٠٠٢/٧/١ بالقرار رقم ٣٢١٤ سنة ٢٠٠٢
٢٥	١٢٧٩ سنة ٢٠٠١	تلا	تلا	٢٠٠٢/١٠/١
٢٦	٨٠٢ سنة ١٩٩٨	كفر أبشيش ، كفر العرب القبلي ، كفر السلامية ، منشية العرب ، شرانيس كفر المنش القبلي ، كفرطة شبرا ، منشأة أم خنان ، ميت العبسى ، ميت ابو شبخة ، منشاة دملو ، ميت القصرى ، الشهيد عبد المنعم رياض ، قويسنا البلد	قويسنا	١٩٩٩/٩/١
٢٧	٣٠٠٢ سنة ١٩٨٨	شبرا بلولة ، شبشير ، طملاى ، كفر العامرة ، كفر شبرا بلولة ، كفر يلمسط ، كفر رماح ، كمشوش	منوف	١٩٩٠/١/١ بالقرار رقم ٧٨٨٣ سنة ١٩٨٩
٢٨	٣٠٧٥ سنة ١٩٨٩	أبشيش ، أسطنها ، المقاطع ، أبخاص ، القرينين ، البرانقة ، أبو سنطة ، الكتامية ، العطف ، أسريجة	الباجور	١٩٩٠/١٢/١

محافظة الدقهلية
بيان أسماء القرى
الصادر بها قرارات من وزير العدل
بخضوعها لنظام السجل العيني
في محافظة الدقهلية

محافظة الدقهلية

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١	٤١٢٨ سنة ١٩٧٨	الطويلة ، شرنقاش ، ميت عنتر ، منشأة البدوي ، جوجر ، كفر الخوازم ، كفر الحصة ، بانوب ، كفر الطويلة	طلخا	١٩٨٠/١١/٢٦
٢	١٠٠٦ سنة ١٩٧٩	بساط ، كفر بساط ، ميت زنقر ، كفر ديره الجديد ، كفر بهوت ، طباتوها ، الدروتين ، كنامة الشرقية ، الروضة (مناخلة) ، طيبة نشا	طلخا	١٩٨٠/١١/١
٣	٢٦٣٦ سنة ١٩٨٠	ميت ثابت ، كفر العرب ، ابستو ، تيرة ، ميت عباد ، كفر الدكروى ، درين ، كفر الأبحر ، نشا ، كفر الجنينة البحري	طلخا	١٩٨٢/٧/١
٤	٣٠٩٤ لسنة ١٩٨١ معدل بالقرار رقم ٢٨٠٢ سنة ١٩٨٢	المنيل ، أ ورمان ، طلخا ، يهوت ، جمير ة ، كفور العرب ، كفر دميرة القديم ، نبروه ، ميت الكرما ، طنيخ ، أفنيس	طلخا	١٩٨٤/٨/١
٥	١٤١٨ سنة ١٩٨٢	الرياض ، كفر علام ، المحمدية الكردي ، كفر الكردي ، كفر قنيش ، كفر أبو ذكرى ، ميت عاصم ، ميت حديد ، الجنينة ، حمادة ، برمبال الجديدة ، منشأة عاصم	منية النصر منية النصر	١٩٨٤/٨/١ ١٩٨٥/٧/١
٦	٤٨١٢ سنة ١٩٨٢	كفر الشناوي ، الضهورية ، كفر الدبوس ، كفر الشيخ عطية ، كفر الترعة القديمة ، الأحمدية	شربين	١٩٨٤/٤/٣٠
٧	٥٨١٠ سنة ١٩٨٢	ميت طاهر ، الدراكسة ، ميت الخولي مؤمن ، ميت تمامة ، البجلات ، منشأة الجمال ، النزل برمبال القديمة	منية النصر	١٩٨٦/١/١

٨	٢٦٠٧ سنة ١٩٨٣	أشمون الرمان ، الخشاشنة ، الصلاحات العزازنة ، القباب الكبرى ، القباب الصغرى ، القليوبية ، الكرماء ، المرساة ، اليوسيفية	دكرنس	١٩٨٨/١/١
٩	٤٧٣٨ سنة ١٩٨٣	الزهراء	بلقاس	١٩٨٦/١٢/٣١ بالقرار رقم ٥٥٣٧ لسنة ١٩٨٥
١٠	٧٩ سنة ١٩٨٤	بني عبيد ، ديرب الخضر ، ديمشلت الربيعة ، منشأة عبد الرحمن ، كفر الزهايرة	دكرنس	١٩٨٨/١/١ بالقرار رقم ٦٩٦٢ سنة ١٩٨٦
١١	٢٠١١ لسنة ١٩٨٤	محلة أنشاق ، كفر الوكالة ، بساط كريم الدين	شربين	١٩٨٩/٦/١ بالقرار رقم ٢٥١١ سنة ١٩٨٨
١٢	٤٥٣٠ لسنة ١٩٨٤	ميت شرف ، ميت سعدان ، ميت ضافر ، كفر أبو ناصر ، ميت النحال ، دموه ، كفر الباز ، كفرى عبد المؤمن ، والشيخ رضوان ، جزيرة القباب الجوابر ، ميت سلسيل ديسيط ، بطرة العوضية كفر الصلاحيات ، ميت طريف ، ميت عدلات ، المحمودية ، كفر القباب زمام مدينة الجمالية دون الكر دون كفر سرنجا	دكرنس المنزلة طلخا شربين دكرنس المنزلة ميت غمر	١٩٨٨/¼ بالقرار رقم ٣٢٣٣ سنة ١٩٨٧
١٣	١٤٣ لسنة ١٩٨٥	كفر يوسف ، منشأة النصر	شربين	١٩٨٨/١/١ بالقرار رقم ٦٩٦٢ سنة ١٩٨٦

١٤	٤٩٧٧ ١٩٨٥	سنة	ميت أبو غالب ، كفر ميت أبو غالب ، الصبرية	شربين	١٩٨٨/٦/١ بالقرار رقم ٢٧٨٥ سنة ١٩٨٧
١٥	١٤٥١ ١٩٨٧	سنة	النشرة بخير وميت شداد ، ميت سويد وطبيل ، ميت السودان ، ميت فارس	بلقاس دكرنس	/١٩٩٠/٩ بالقرار رقم ٥٤١٥ لسنة ١٩٨٩
١٦	٣٢٣٠ ١٩٨٧	سنة	كفر دملاش	بلقاس	١٩٨٨/١٢/٣١
١٧	١٢٤٩ ١٩٨٨	لسنة	العبادية	شربين	١٩٩٠/٩/١ بالقرار رقم ٥٠٧٣ لسنة ١٩٨٩
١٨	٢٢٣٥ ١٩٩٠	سنة	ميت خضير نوب طريف ، كفر بني سالم ، الروضة ، كفر شبراهور ، كفر محمد الشناوي شبراويش ، شنشا ، شبوه الشرقية ، كفر الشراقوة ، السنيطة ، منشأة عبد النبي ، ميت الحارث ، شبوه الغربية ، كفر المندرة ، السلامية ، ميت بزو ، ميت مسعود ، برجح تور الحمص ، دروه ، فيشا بنا ، الكرامة ، منشأة الأخوة ، فوسا البحر	المنزلة أجا	١٩٩١/١١/١
١٩	١٢٠١ ١٩٩١	لسنة	البدالة ، بحقيرة ، بداوى ، بدين ، برق العز ، سلكا ، شبرا بدين ، طرافيس البحر ، كفر البرامون ، كفر العلو ، أويش الحجر	المنصورة	١٩٩٢/٩/١
٢٠	٢٣٧٧ ١٩٩١	لسنة	كفر الحاج شربين الحدادة ، النهضة الجديدة ، الديسة ، الحرية ، منشأة مصبح ، السلام ابو طه ، منشأة بسنديلة الستايتة	شربين دكرنس بلقاس المنزلة	١٩٩٢/١١/١

٢١	٥٩٧٦ ١٩٩١	لسنة	أوليلة ، أتميدة ، دماص ـ كفر بهيدة ، بشلا ، صهرجت الكبرى ، كوم النور ، كفر المقدام ، الرحمانية ، القبطون ، دندليط ، كفر الجوهري ، كفر الحجازي ، كفر الشهيد ، كفر أبو العينين	ميت غمر	١٩٩٦/٥/٣ بالقرار رقم ٢٢١٢ لسنة ١٩٩٥
٢٢	١٨٥٩ ١٩٩٢	لسنة	الجلايلة ، السمارة ، تاج العز ، تمى الأمديد ، ديو الوسطى ، صدقا ، طوخ الأقلام ، غزالة ، كفر سعد ، الحجايزة زفر ، شبرا شندى ، ميت غريطة	السنبلاوين	
			نوست الغيط ، منية سمنود ، ميت فضالة ، شهرجت الأنشاصية ، أبو داود العنب ، شنقاس ، أخطاب ، ميت العامل ، ميت أبو الحسن ، سماحة ، سنجيد ، البهو فريك ، ميت دمسيس ، طنامل الشرقي	أجا	
٢٣	٥٧٣٦ ١٩٩٢	لسنة	الحاكمية ، المعصرة وكفورها ، تفهنه ، الأشراف ، سنتماى ، كفر الشراقوة ، كفر الشيخ ، كفر النعيم ، كفر الوزير ، كفر سليمان تادرس ، كفر عطا الله سليمان ، كفر علي عبد الله ، كفر نعمان ، كفر ميت العز ، كفور البهايتة ، ميت أبو خالد ، ميت العز ، ميت القرشي ، ميت مسحن ، ميت يعيش وكفورها	ميت غمر	١٩٩٩/٦/١ بالقرار رقم ٢٣٨٤ لسنة ١٩٩٨
٢٤	١١٠٠ ١٩٩٢	لسنة	دنجواى	شربين	١٩٩٧/٨/٣١ بالقرار رقم ٣٦٩٣ لسنة ١٩٩٦
			بسنديلة	بلقاس	

		ميت خيرون ، محلة دمنه ، تلبانة ، سلامون جميزة بلجاى ، بلجاى ، جديدة الهالة ، ديو عوام ، كفر بدواى القديم ، كفر طناح ، شاوه ، كوم بني مراس	المنصورة	
٢٥	١١٨٠ لسنة ١٩٩٤	الشركة	بلقاس	١٩٩٧/٩/٥ بالقرار رقم ٣٦٩٣ لسنة ١٩٩٦
		العامرة	المنزلة	
٣٦	٢٢٨ سنة ١٩٩٥	منشأة صبري ، طرانيس العرب ، منشأة عزت ، الرمزية ، منشأة رضا ، طماى الزهايرة ، الزهايرة ، المقاطعة ، برهمتوش ، أبو داود ، البيضا ، الربع	السنبلاوين	١٩٩٨/٧/٣١ بالقرار رقم ٣٤٨٦ لسنة ١٩٩٧
٢٧	١٠٦٤ لسنة ١٩٩٥	طلخا	طلخا	١٩٩٧/٨/١ بالقرار رقم ٣٦٩٤ لسنة ١٩٩٦
		كفر الترعة الجديدة رأس الخليج	شربين	
		أبو دشيشة	بلقاس	
٢٨	١٨٩٦ لسنة ١٩٩٥	سنبو مقام ، ميت ناجي ، سنفا ، البوها ، بشالوش ، هلا	ميت غمر	١٩٩٧/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١١١ لسنة ١٩٩٦
		ميت إشنا ، الديرس وكفر لطيف ، بقطارس ، شنيسة طنامل الغربي ، كفر ديرب ، بقطارس ، الغراقة	أجا	

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
		منشأة السلام ، الخليج ، ميت عزون ، ميت جراح ، مفر يعفان ، كوم الدربي ، منية يداوى ، الخيارية	المنصورة	
٢٩	١٨٠٥ سنة ١٩٩٦	أبو جلال	شربين	١٩٩٨/١١/١ بالقرار رقم ٥٢٣٠ لسنة ١٩٩٧
		الدومين	بلقاس	
٣٠	٢١٧ لسنة ١٩٩٧	كفر عبد الأمين حسن الله ، كفر الشهيد مصطفى ، طنبول الكبرى ، كفر طنبول الجديدة ، كفر طنبول القديم ، البلامون ، التمد الحجر ، الحصاينة ، الوحدة العربية ، برقين ، يشمس ، طهواى ، الصفا ، كفر الروك ، كفر ميت غراب ، كفر العزازي ، الحصوة	السنبلاوين	١٩٩٩/٧/٣١ بالقرار رقم ٣٣٣٧ لسنة ١٩٩٨
٣١	٧٦٢ لسنة ١٩٩٧	ميت مرجا سلسيل	المنزلة	١٩٩٨/٨/٣١
		البشنيني ، البكارية ، الشعالة ، كفر بدوي جرجس ، كفر سلامة ، كفر عزام ، كفر قنصوة ، كفر يوسف عوض ، ميت غراب ، منشأة خلال ، أبو قراميط ، قرقيرة ، كفر الغنامية ، كفر غنام	السنبلاوين	
٣٢	٨٢١ لسنة ١٩٩٢	الحصص ، كفر أبو زاهر	شربين	١٩٩٧/٩/١ بالقرار رقم ٣٦٩٦ لسنة ١٩٩٦
		كفر الغنامة	بلقاس	
		كفر المحمدية ، الديونية ، بهيدة ، جصنا ، سرنجا ، كفر إبراهيم يوسف ، كفر ابو نيهان ، كفر بربري سليمان ، كفر داود مطر ، ميت الفرماوي	ميت غمر	

٣٣	٢٠٤٤ لسنة ١٩٩٤	شها ، ميت الأكراد ، النزهة ، منية سندوب ، ميت علي ، ميت محمود ، نقطية ، البقلية ، ميت الصارم ، ميت عوام	المنصورة	١٩٩٧/١١/١ بالقرار رقم ٥١٢١ لسنة ١٩٩٦
٣٤	٨٩٨ لسنة ١٩٩٦	الفتح ، كفر الشرفا ، شبرا قيالة ، السعودية ، الأورمان ، الزريقي ، طنبارة ، المتوه ، برج نور العرب المخزن ، أبو الصير ، العميد وكفر علي السيد ، الكمال ، كفر الأمير عبد الله ، الميهي ، الخمسة ، الصفا ، منشية الشرفا ، منشية السلام ، كفر سنجاب	السنبلاوين	١٩٩٧/٩/١
		الدير ، جراح ، جلموه ، سنبخت السبخا ، ديرب ، بعطارس ، شبرا البهو ، قرموط البهو ، كفر اللا وندي ، كفر النجبا ، كفر عوض ، السنيطة ، م يت معاند ، البيلوق ، منشأة منصور ، عزب العرب ، تلينت أجا	أجا	
		كفر بداوى الجديد ، كفر ميت فاتك ، ميت ل وزة ، سللنت ، الريدانية ، الزمار ، جالية ، كفر الأمشوطى ، كفر الشنهاب ، كفر تلبانة ، ميت بدر خميس ، ميت مزاح ، ميت خميس ، كفر الموجي	المنصورة	
٣٥	٦٧٠٧ لسنة ١٩٩٧	اليشمور	دكرنس	٢٠٠٠/٧/١ بالقرار رقم ٢٠٥٤ لسنة ١٩٩٩
٣٦	٥٢٦٧ لسنة ١٩٩٩	السماحية الكبرى	بلقاس	
		الخلالة	بلقاس	٢٠٠١/٥/٣١
٣٧	٤١٨ لسنة ٢٠٠٠	ميت غمر	ميت غمر	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤١٠١ لسنة ٢٠٠١

		أجا	أجا	
٣٨	٦٥٠٥ لسنة ٢٠٠٠	شربين	شربين	٢٠٠٢/٧/٣١ بالقرار رقم ٣٢١٦ لسنة ٢٠٠٢
		الستاموني	بلقاس	
		منشية المغربي	تمى الأمديد	
٣٩	١٢٧٩ لسنة ٢٠٠١	مدينة المنصورة	المنصورة	٢٠٠٢/١٠/١
٤٠	٢١٢٤ لسنة ٢٠٠١	دكر نس	دكرنس	٢٠٠٢/١٢/١
٤١	٥٨٨٤ لسنة ٢٠٠١	أبو ماضي	بلقاس	٢٠٠٣/٦/٣٠
٤٢	١٨٤٦ لسنة ٢٠٠٢	المعصرة	بلقاس	٢٠٠٣/١٠/٣٠
		الفروسات	المنزلة	
٤٣	١٧٣٥ لسنة ٢٠٠٠	السنبلاوين	السنبلاوين	٢٠٠٢/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١٥٣ لسنة ٢٠٠١

محافظة الشرقية
بيان أسماء القرى
الصادر بها قرارات من وزير العدل
بخضوعها لنظام السجل العيني
في محافظة الشرقية

محافظة الشرقية

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١	٩٢٧ لسنة ١٩٨٠	ميت ربيعة الدالة ، الفرافرة ، بندق ، المساعدة ، ميت بشار ، كفر حسن عكاشة ، الجديدة ، كفر الربعماية ، شبرا ، قمص ، كفر حسن عطا الله	منيا القمح	١٩٨٢/١/٤
٢	٤٢٨١ لسنة ١٩٨٠	الميمونة ، خلوة الشعراوي ، بني قريش ، العقدة ، كفر الدير ، كفر بقطر سعد ، أبو طالة ، سنيطة ، أبو طوالة ، الثلين ، القبة	منيا القمح	١٩٨٠/١/١
٣	١١٩ لسنة ١٩٨٢	المعالي ، مشاة شفيق ، كفر ميت بشار ، كفر محمد الفتورى ، كفر سلامة بشارة ، كفر الشيخ خليفة ، كفر حسن الطوبجي ، كفر عمر مصطفى ، كفر حسن ندا ، كفر شلشملون	منيا القمح	١٩٨٤/١٢/٣١
٤	٤٨١٣ لسنة ١٩٨٢ المعدل بالقرار رقم ٢١٤٤ لسنة ١٩٨٣	السلامون ، الشبراوين ، كفر أولاد عطية	ههيا	١٩٨٤/٤/٣٠
٥	١٦٠١ لسنة ١٩٨٣	شرقية مباشر ، السدس الحميدية ، الحوض الطويل ، الخرس ، كفر سلامة إبراهيم ، السعديين ، الصنافين البحرية ، الصنافين القبلية ، العزيزية ، كفر الصعايدة ، المحمدية ، سنهوت البرك ، شبرا العنب	الإبراهيمية منيا القمح	١٩٨٧/١/٤ بالقرار رقم ٨٢١ لسنة ١٩٨٦

٦	٤٧٣٨ لسنة ١٩٨٣	السكاكرة ، العدوة ، المحمودية ، المطاوعة ، شرشيمة ، صبيح ، كفر المحمودية	ههيا	١٩٨٥/١٢/٣١
٧	٧٩ لسنة ١٩٨٤	الأعراس ، المجازر ، التعانعة ، الوجا ، بني حسين ، بني هلال ، بيشة ، عامر ، سنهوا ، منشأة فتحي ، شلشلمون	منيا القمح	١٩٨٨/١/١ بالقرار رقم ٦٩٦٢ لسنة ١٩٨٦
٨	٢٠١١ لسنة ١٩٨٤	منزل حيان	ههيا	١٩٨٨/٦/١ بالقرار رقم ١٧٧٦ لسنة ١٩٨٧
٩	٤٥٣٠ لسنة ١٩٨٤	السناجرة ، عمريط الخيس ، عليم القطاوية ، ميت ودين كفر السواقي الرياض ابو الشقوق الشرقاوية ناطورة العلاقة	أبو حماد أبو كبير كفر صقر ههيا	١٩٨٨/¼ بالقرار رقم ٣٢٣٣ لسنة ١٩٨٧
١٠	١٤٣ لسنة ١٩٨٥	كفر عوض سليمان تل مفتاح ، بني جرى ، العمارة القراموص ، منشأة صدقي ، بني عياض بيشة فايد كفر أبو حطب منشأة التحرير	الابراهيمية أبو حماد أبو كبير الزقازيق ههيا	١٩٨٨/١/١
١١	٤٩٧٧ لسنة ١٩٨٥	كفر موسى شاويش ، كفر محمد أحمد ، شبيه قش ، كفر عبد الله شنقاص ، كفر بدران ، ملامس الحرية	منيا القمح أبو حماد	١٩٨٨/٦/١ بالقرار رقم ٢٧٨٥ لسنة ١٩٨٧
١٢	٢٨٤ لسنة ١٩٨٦	كرديدة ، كفر فرج ، جرجس ، كفر الغنيمي ، كوم حلين	منيا القمح	١٩٨٩/٨/١ بالقرار رقم ٤١٦٠ لسنة ١٩٨٨

١٣	١٤٥١ لسنة ١٩٨٧		حوض أبجيج	ههيا	١٩٩٠/٩/١ بالقرار رقم ٥٤١٥ لسنة ١٩٨٩
١٤	٧٣٢٦ لسنة ١٩٨٧		الطرادية العباسة ، الصوة العزازية ، نزلة خيال كفر الزقازيق القبلي ، كفر نشوة ، كفر أبو عوض ، كفر ميت سهيل ، كفر عثمان عفت ، كفر عبد النبي ، كفر علي غالي	الإبراهيمية أبو حماد أبو كبير منيا القمح	١٩٩٠/٦/١ بالقرار رقم ٣٩٩٨ لسنة ١٩٨٩
١٥	١١١ لسنة ١٩٩١		الفواقسة الحصوة ، فراشة ، المشاعلة بردين ، انشاص البصل ، بني شيل ، بهتاباى ، بني عامر ، تل مسمار ، صفيطه ، حوض الطرفة ، نشوة ، كفر حمام ، طلحة بردين ، طاروط	ههيا أبو كبير الزقازيق	١٩٩٢/٧/١٠
١٦	١٢٠١ لسنة ١٩٩١		الحلاوات	الإبراهيمية	١٩٩٢/٩/١
١٧	٢٣٧٧ لسنة ١٩٩١		الحمادين ، الرحمانية ، سنتريس ، الدهتموين ، منشأة رضوان ، نزلة العادين حاتون نجوم التماس ، أم الزين ، العصلوجي ، أم رماد ، كفر أباطة ، مشتول القاضي ، سنبارة ، الميمونة ، كفر عوض الله حجازي ، دويده	أبو كبير كفر صقر الزقازيق	١٩٩٢/١١/١
١٨	٥٩٧٦ لسنة ١٩٩١		مهدية ، كفر الشيخ ، الطوهري قطيفة ، مباشر ، طواحين ، أكراش منشأة شلبي	ههيا الإبراهيمية كفر صقر	١٩٩٧/٥/٣ بالقرار رقم ١٨٠٤ لسنة ١٩٩٦

			القرى	المركز	التاريخ
			كفر الحصر ، كفر أبو نجاح ، كفر عطا الله سلامة ، كفر يوسف سلامة ، تل حوين ، البيوم ، الرياض ، الشبانات ، الغاز ، بني عياد ، غزالة الخيس ، طعره حميد ، ميت أبو عربي	الزقازيق	
١٩	١٨٥٩ ١٩٩٢	لسنة	المسلمية ، ميت ركاب ، منشأة أبو الأخضر ، كفر سليمان موسى	الزقازيق	١٩٩٣/١٠/٣١
٢٠	٥٧٣٦ ١٩٩٢	لسنة	بحطيط ، كفر عياد ، كريم	أبو حماد	١٩٩٨/٦/١ بالقرار رقم ٢٧٠٧ لسنة ١٩٩٧
			شرويدة ، كفر محمود شاويش ، هرية رزنة ، شيبة النكارية ، الطاهرة ، النكارية	الزقاويق	
			أكراشي ، أكوه ، المجفف ، المناصافور ، بهنيا ، جميرة ، بني عمرو ، شوبك ، أكراشي ، صافور	ديرب نجم	
٢١	١١٠٠ ١٩٩٢	لسنة	العواسجة ، كفر عجيبة ، كفر حمودة أرناؤوط	ههيا	١٩٩٧/٨/٣١ بالقرار رقم ٣٦٩٢ لسنة ١٩٩٦
			مباشر ، كفر محسن	الإبراهيمية	
			الغابة ، أولاد موسى ، جزيرة الشيخ	أبو كبير	
			البوها	كفر صقر	
٢٢	١١٨٠ ١٩٩٤	لسنة	ميت زافر ، ميت أبو علي ، الزهراء ، العلوية فرسيس ، كفر الحراية ، كفر الشيخ ، موسى عمران ، كفر دنوهيا ، كفر محمد ، شازيش ، السعادة ديرب السوق ، منشأة قاسم ، صحيا المرج ، منشأة صفوت ، كفر اللبا ، كفر أبو بري ، صهيرة	ديرب نجم	١٩٩٨/٩/٥ بالقرار رقم ٤١٢٧

م	القانون	القرى	المركز	تاريخ العمل
٢٣	٢٢٨ لسنة ١٩٩٥	الكتبية بساتين الاسماعيلية ، بساتين سراج الدين	بلبيس	
		العزازي ، أكياد البحرية ، أكياد القبلية ، سواده ، الصالحية العبس ، المنشية ، أولاد سيف ، بني صالح ، بير عمارة ، سندنهور ، غيته ، قرمله ، كفر أبو سليمان ، منية سلمنت ـ ميت جابر ، ميت حمل ، نوبة والدهاشنة ، ميت ربيعة البيضاء ، كفر أكياد ، كفر إبراهيم العايدي السعديدية ، الشولية	بلبيس	١٩٩٨/٧/٣١ بالقرار رقم ٣٤٨٦ لسنة ١٩٩٧
٢٤	١٠٦٤ لسنة ١٩٩٦	سنجها ، قراجة ، شيط الهوى	كفر صقر	١٩٩٨/٨/٣١ بالقرار رقم ٤١٢٦ لسنة ١٩٩٧
		الروضة ، الحجاجية ، الحجاجية المستجدة ، الهيصيمية ، الطويلة ، الصوالح ، كفر العلماء	فاقوس	
		المناجاه الكبرى والصغرى	الحسينية	
٢٥	١٨٩٦ لسنة ١٩٩٥	كفر نوار حنا ، كفر أحمد برهام : كفر أحمد جبران ، كفر الأشراف ، شويك بسطة	الزقازيق	١٩٩٧/١٠/١ بالقرار رقم ٥١١١ لسنة ١٩٩٦
		كفر الباشا ، كفر جنيدي ، منشأة كشك ـ أبو عيد ، الميساة ، تل القاضي ، حصة الرهبان	ديرب نجم	
		أبراش ، دهمشا ، كفر أبراش ، قشا ، المنير ، العفارية ، الصحافة ، كفر الشرابية	منشول السوق	
٢٦	١٨٠٥ لسنة ١٩٩٦	كفر حافظ ، كفر زيدان منديل	أبو حماد	١٩٩٨/١١/١
		منية المكرم ، كفر الحاج عمر ، منشأة نهيان ، دوار حهينة	فاقوس	
		سماكين الشرق ، قهبونة ، الأخيوة	الحسينية	

٢٧	٣١٧ ١٩٩٧	لسنة	جزيرة سعودي ، الجمالية ، البكارشة ، الحجازية ، منشية أبو عامر ، الناصرية	الحسينية	
٢٨	٧٦٢ ١٩٩٧	لسنة	صان الحجر القبلية ، سماكين الغرب ، منشأة مصطفى خليل ، منشأة راغب الطحاوى ، الحمادين	الحسينية	١٩٩٨/٨/٣١
٢٩	٨٢١ ١٩٩٣	لسنة	الحبشي	الإبراهيمية	١٩٩٧/٩/١ بالقرار رقم ٣٦٩٦ لسنة ١٩٩٦
٣٠	١٨٤٢ ١٩٩٣	لسنة	صفط الحنا وكفرها	أبو حماد	
			شنيط الحرابوة ، كفر حماد ، منشأة بني العاصي ، منشاة ناصر ، أبو حريز القضاة	كفر صقر	
			الهوابر ، يرمكيم ، دبيج ، شبرا صوره ، شنبارة منقلا ، صفت زريق ، الصانية ، العصايد ، فرغان ، كفر الحاج حسن ، الصوينى ، مناصريت ، كراديس ، منشأة صهبره ، قاويشة قرموط صهيرة ، كفر أبو متنا	ديرب نجم	١٩٩٤/١١/١
			القصاصين شرق	الحسينية	

تابع محافظة الشرقية

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
٢١	٢٠٤٤ لسنة ١٩٩٤	كفر أبو شرابية الرباعيين ، تليجة الهجارسة	كفر صقر	١٩٩٧/١١/١ بالقرار رقم ٥١٢١ لسنة ١٩٩٦
		البلاشون ، العدلية ، الظوامل ، حفنا ، الطحاوية ، سلمنت ، الكفر القديم ، أنشاص الرمل ، أولا مهنا ، السلام ، شبرا النخلة ، السعادات	بلبيس	
٣٢	٦٥٠٥ لسنة ٢٠٠٠	العباسة ، الحرية	أبو حماد	٢٠٠٢/٧/١ بالقرار رقم ٣٢١٦ لسنة ٢٠٠٢
		الجعافرة ، الأخميين الدميين ، التروط ، الزاوية الحمراء ، السلاطنة ، أولاد عابدين جهينة البحرية ، كفر شاديش ، الفدادنة ، أولاد العدوى	فاقوس	
٣٣	١٢٧٩ لسنة ٢٠٠١	الإبراهيمية	الإبراهيمية	٢٠٠٢/١٠/١
٣٤	٢١٢٤ لسنة ٢٠٠١	القنايات حصة المناصرة فاقوس ، كفر كشك ، كفر إبراهيم بشارة الحسينية	الزقاويق الحسينية فاقوس الحسينية	٢٠٠٢/١٢/١
٣٥	١٧٣٥ لسنة ٢٠٠٠	الأسدية ، الشيخ جبيل القرين	أبو حماد	٢٠٠٢/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١٥٣ لسنة ٢٠٠١
٣٦	٣٠٧٥ لسنة ١٩٨٩	تلبانة ، ميت يزيد ، ميت سهيل ، كفر شعبان	منيا القمح	١٩٩٠/١٢/١
٣٧	٨٩٨ لسنة ١٩٩٦	كفر العابد ، الأحسانية ، منشأة غالي منصور	ههيا	١٩٩٧/٩/١
		كفر الشيخ ، داود ، كفر الشفا البحري ، كفر الجلالية	الإبراهيمية	

		بنايوس ، الصفا ، كفر أحمد صالح ، كفر أبو جبل ، كفر السطوحية ، كفر عبد الملك منصور ، كفر الشاويشية ، كفر محمد حسن ، كوم الأشراف ، كفر الزقازيق البحري	الزقازيق	
		الجواشنة ، القطايع ، كفر العكل ، منشأة العطارين	ديرب نجم	
		الجوسق ، الشغافية ، الروضة ، تل روزن ، كفر العرب ، كفر بني عليم ، كفر مسعود حجازي ، قهلة الجبلة ، منية سنتا ، ميت معلا ، ميت حبيب	بلبيس	
		الخطارة ، السماعنة ، البيروم ، الغزالي ، الديدمون ، درويش ، سنيطة الرفاعيين ، قنتير ، كفر الأشقم ، دوامة	فاقوس	
		المناصرة ، كفر دهمشا ، كفر يوسف شحاتة ، الخشنة ، نبتيت ، البتيتة		
٣٨	٦٧٠٧ لسنة ١٩٩٧	منشأة يوسف منصور	كفر صقر	٢٠٠٣/٧/١ بالقرار رقم ٣٢١٤ لسنة ٢٠٠٢
		صان الحجر البحرية	الحسينية	
		تللراك الصوفية		
		جزيرة مطاوع زور	أولاد صقر	
		أبو الليل		
٣٩	١٣٩٢ لسنة ١٩٩٩	بلبيس ، منشأة السلام	بلبيس	٢٠٠٠/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١٤١ لسنة ٢٠٠١
		الملكيين البحرية ، الملكيين القبلية	الحسينية	
		مشتول السوق	مشتول الشوق	
٤٠	٢٠٢٤ لسنة ١٩٩٧	منشأة العباسة ، الحلمية ، المسيد شنيارة الطنانات طويحر	أبو حماد	١٩٩٨/١٠/٣١
		هربيط ، كفر النصيري ، كفر هربيط	أبو كبير	
		كفر صقر ، الشهيد شنودة	كفر صقر	

تابع محافظة الشرقية

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
٤١	٢١٣٢ لسنة ١٩٩٨	منيا القمح	منيا القمح	٢٠٠٢/١١/١ بالقرار رقم ٥١٤٠ لسنة ٢٠٠١
		الجعفرية ، كفر العزازي	أبو حماد	
		منشأة المانسترلي	أبو كبير	
		ديرب نجم	ديرب نجم	
		العارين ، بني صرير	فاقوس	
٤٢	٥٤٨ لسنة ١٩٩٩	ميت العز ، منشية القاضي ، منزل نعيم ، غزالة أبو عبدون	فاقوس	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤١٠٠ لسنة ٢٠٠١

محافظة كفر الشيخ
بيان أسماء القرى
الصادر بها قرارات من وزير العدل
بخضوعها لنظام السجل العيني
في محافظة كفر الشيخ

محافظة كفر الشيخ

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١	٤٨١٢ لسنة ١٩٨٢	صروة ، منشأة شبراطو ، البكانوش ، المنشأة الصغرى ، المنشلين ، الكردي ، الكفر البحري ، كفر المشايخ	مركز قلين	١٩٨٦/١/١
٢	٢٦٠٧ لسنة ١٩٨٢	منية مسير ، مسير كفر أبو طبل ، كفر الحمراوي محلة موسى ، رونية ، متبول ، القرضا ، الطايقة ، سيدي غازي اليخانيس ، أريمون	كفر الشيخ	١٩٨٨/١/١ بالقرار رقم ٦٩٦٢ لسنة ١٩٨١
٣	٧٩ لسنة ١٩٨٤	كفر يوسف حسن ، كفر يوسف داود ، نشرت ، كفر المرازقة ، منية قلين ، قونة	قلين	١٩٨٨/١/١ بالقرار رقم ٦٩٦٢ لسنة ١٩٨٦
٤	٢٠١١ لسنة ١٩٨٤	المرابعين ، رزقة أماى ، قرجة ، كفر الطايفة ، كفر المرابعين ، كفر دفرية ، كفر عسكر أبو غنمية ، الفقهاء القبلية كفر المنشى البحري ، حليس أدريحة ، أبو قادة ، المنطاف ، دفرية ، دقلت ، نصرة ، إسحاقة ، الخضيري	كفر الشيخ سيدي سالم كفر الشيخ	١٩٨٨/٦/١ بالقرار رقم ١٧٧٦ لسنة ١٩٨٧
٥	١٤٢ لسنة ١٩٨٥	كفر الجزائر ، منشأة الشاذلي	قلين	١٩٨٩/١/١ بالقرار رقم ٦٥٤٣ لسنة ١٩٨٧
٦	٢٥٨٠ لسنة ١٩٨٥	الصافية وميت الحميد ، كفر السودان ، كفر الخير البرج ، البنا نين أبشان ، عزبة بدوي ، كوم الجحفة	دسوق البرلس بيلا	١٩٨٩/١/١ بالقرار رقم ٦٣٩١ لسنة ١٩٨٧

٧	٤٩٧٧ لسنة ١٩٨٥	غرب الزوامل ، كفر بحر	دسوق	١٩٨٨/٦/١ بالقرار رقم ٢٧٨٥ لسنة ١٩٨٧
٨	١٤٥١ لسنة ١٩٨٧	الهمة ، الناصرية	بيلا	١٩٩٠/٩/١ بالقرار رقم ٥٤١٥ لسنة ١٩٨٩
٩	١٢٤٩ لسنة ١٩٨٨	قزمان	قلين	١٩٩٠/٩/١ بالقرار رقم ٥٠٧٣ لسنة ١٩٨٩
		منشأة الصفا	كفر الشيخ	
		منية جناح ، منشأة بطاح ، كفر أم يوسف	دسوق	
		الساحل البحري ، الساحل القبلي	البرلس	
		العلامية ، الزعفران	بيلا	
١٠	٢٢٧٦ لسنة ١٩٨٩	العياشي	البرلس	١٩٩٠/١٠/١
		الكوم الطويل	بيلا	
١١	١١١ لسنة ١٩٩١	شباس الملح ، كنيسة السرادوس	دسوق	١٩٩٢/٧/١٠
		المنشية المستجدة	فوة	
١٢	١١٠٠ لسنة ١٩٩٢	شياس عمير	قلين	١٩٩٧/٨/٣١ بالقرار رقم ٣٦٩٣ لسنة ١٩٩٦
		العجوزين ، عزب أبو مندور		
١٣	١١٨٠ لسنة ١٩٩٤	إبطو ، منشأة زغلول ، سنهور المدينة ، كفر العرب ، دمنكة دمروسلمان	دسوق	١٩٩٧/٩/٥ بالقرار رقم ٦٣٩٢ لسنة ١٩٩٦
١٤	١٠٦٤ لسنة ١٩٩٥	حصة الغنيمي ، الشقة	قلين	١٩٩٧/٨/١ بالقرار رقم ٣٦٩٤ لسنة ١٩٩٦
		لاصيفر ، محلة دياى	دسوق	

١٥	١٨٠٥ ١٩٩٦	لسنة	السالمية ، سنديون شمتيرة ، فبريظ ، ميت الأشراف ، أبو دراز الفتوح	فوة	١٩٩٩/١١/١ بالقرار رقم ٥٠٦٢ لسنة ١٩٩٩
١٦	٧٦٢ ١٩٩٧	لسنة	شباس الشهداء ، محلة أبو علي الغربية الإبراهيمية ، محلة القصب	دسوق	١٩٩٨/٨/٣١
١٧	٨٢١ ١٩٩٣	لسنة	طويلة نشرت	قلين	١٩٩٧/٧/١ بالقرار رقم ٣٦٩٦ لسنة ١٩٩٦
١٨	٨٩٨ ١٩٩٦	لسنة	المندورة ، شابه	دسوق	
			منشأة عجلان ، بلنكوبة	قلين	١٩٩٧/٩/١
			سد خميس ، القصابي ، برية لاصيفر	سيدي سالم	
			محلة مالك ، جمجمون ، منشأة علي أغا ، أبيدقا	دسوق	
١٩	٦٧٠٧ ١٩٩٧	لسنة	القنى ، بني بكار ، عزبة عمرو ، برج مغيزل	مطوبس	٢٠٠٠/٧/١ بالقرار رقم ٢٠٥٤ لسنة ١٩٩٩
٢٠	٥٢٦٧ ١٩٩٩	لسنة	لصالحات ، تيدة ، أبو عليوة ، منشأة عباس	سيد سالم	٢٠٠١/٥/٣١ بالقرار رقم ٢٧٠٧ لسنة ٢٠٠٢
			بر بحري	البرلس	
			إبيانه ، معدية مهدي والعرجان	مطوبس	
			الرصيف	الرياض	
٢١	١٣٩٢ ١٩٩٩	لسنة	عزب الوقف القبلي ، منية المرشد ، برنبال	مطوبس	٢٠٠٢/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١٤١ لسنة ٢٠٠١
			أبو مصطفى العباسية	الرياض	

٢٢	٤١٨ لسنة ٢٠٠٠	الشمارقة ، بطيطة ، كفر مشبول	كفر الشيخ	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤١٠١ لسنة ٢٠٠١
		كفر الشارقة	سيد سالم	
		الينا وعزبها	الحامول	
٢٣	٦٥٠٥ لسنة ٢٠٠٠	الحلاقي	كفر الشيخ	٢٠٠٢/٧/١ بالقرار رقم ٣٢١٦ لسنة ٢٠٠٢
		منشأة المصري ، شاملة ، منشاة عقل ، كفر تيدة	سيد سالم	
٢٤	١٢٧٩ لسنة ٢٠٠١	الحمرا	كفر الشيخ	٢٠٠٢/١٠/١
		كفر العجمي	بيلا	
		الأبعادية البحرية	الحامول	
٢٥	٢١٣٤ لسنة ٢٠٠١	فوة	فوة	٢٠٠٢/١٢/١
		الحامول	الحامول	
٢٦	٥٨٨٤ لسنة ٢٠٠١	قلين	قلين	٢٠٠٣/٦/٣٠
		الخادمية	كفر الشيخ	
		مدينة سيدي سالم	سيدي سالم	
		كفر إبراهيم	دسوق	
		كفر القفته ، كفر الجرايدة ، الشطوط	بيلا	
		مدينة مطوبس	مطوبس	

تابع محافظة كفر الشيخ

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
٢٧	٨٠٢ لسنة ١٩٩٨	بلشاشة الطرابية	كفر الشيخ	١٩٩٩/٩/١
		النوايجة ، عزب الشباسية	دسوق	
٢٨	٢١٣٢ لسنة ١٩٩٨	دمرو ، الحدادي وعزبها	سيدي سالم	٢٠٠١/١١/١ بالقرار رقم ٥٥٧٠ لسنة ٢٠٠٠
		الجزيرة الخضراء	مطوبس	
٢٩	٥٤٨ لسنة ١٩٩٩	أبو أحمد	سيدي سالم	٢٠٠٠/٩/١
		عزب الخليج ، عزب الخليج بحري ، عزب الوقف بحري	مطوبس	
٣٠	١٧٣٥ لسنة ٢٠٠٠	أم سن الكبرى	كفر الشيخ	٢٠٠٢/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١٥٣ لسنة ٢٠٠١
		منشأة أبو علي ، بريد وكفر يوسف ، الهندسة ، الخوالد	سيدي سالم	
		عزب الغرب ، بريدعه	مطوبس	
٣١	٣٠٧٥ لسنة ١٩٨٩	ميت الدیبة	قلين	١٩٩٠/١٢/١
		الكفر الجديد	كفر الشيخ	
		برية العجوزين	دسوق	

محافظة دمياط
بيان أسماء القرى
الصادر بها قرارات من وزير العدل
بخضوعها لنظام السجل العيني
في محافظة دمياط

محافظة دمياط

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١	٣٠٩٤ لسنة ١٩٨١	كفر تقى ، شرمساخ ، الزعاترة ، ميت الخولي عبد اللاه ، كفر المياسرة ، السرو ، سيف الدين ، دقهلة	الزرقا	١٩٨٤/٨/١
٢	١٤١٨ لسنة ١٩٨٢	منشاة كرم ورزوق ، البراشية شرباص ، كفر الشناوي ، عزب شرباص ، كفر العرب ، الرحامنة ، الغنيمة	فارسكور	١٩٨٦/٧/١
٣	١٦٠١ لسنة ١٩٨٣	الطرحة ، الروضة ، الغوابين العطوى ، الحوارني ، ميت الشيوخ ، العبيدية ، النجارين ، السالمية	فارسكور	١٩٨٧/٤/١ بالقرار رقم ٨٢١ لسنة ١٩٨٦
٤	٧٩ لسنة ١٩٨٤	الضهرة ، أولاد خلف	فارسكور	١٩٨٨/١/١ بالقرار رقم ٦٩٦٢ لسنة ١٩٨٦
٥	١٢٤٩ لسنة ١٩٨٨	الخليفية ، أولاد حمام ، البستان ، وكفر طبيخة المحمدية عزبة النهضة	دمياط كفر سعد دمياط	١٩٨٩/٩/١
٦	١٢٠١ لسنة ١٩٩١	كفر المرابعين الشرقي ، كفور الغاب	كفر سعد	١٩٩٢/٩/١
٧	١١٨٠ لسنة ١٩٩٤	كفر سليمان البحري	كفر سعد	١٩٩٦/٩/٥ بالقرار رقم ٤٠٣٢ لسنة ١٩٩٥
٨	١٠٦٤ لسنة ١٩٩٥	السوالم	كفر سعد	١٩٩٧/٨/٣١ بالقرار رقم ٣٦٩٤ لسنة ١٩٩٦

٩	٣١٧ لسنة ١٩٩٧	نفر الوسطاني	كفر سعد	١٩٩٩/٧/٣١ بالقرار رقم ٣٣٣٧ لسنة ١٩٩٨
١٠	٨٢١ لسنة ١٩٩٣	كفر شحاتة ، الركابية	كفر سعد	١٩٩٧/٩/١ بالقرار رقن ٣٦٩٦ لسنة ١٩٩٦
١١	٥٢٦٧ لسنة ١٩٩٩	كفر أبو سعد	كفر سعد	٢٠٠٢/٥/٣١ بالقرار رقم ٢٧٠٧ لسنة ٢٠٠٢
١٢	٦٥٠٥ لسنة ٢٠٠٠	فارسكور	فارسكور	٢٠٠٢/٧/١ بالقرار رقم ٣٢١٦ لسنة ٢٠٠٢
١٣	١٢٧٩ لسنة ٢٠٠١	الزرقا	الزرقا	٢٠٠٢/١٠/١
١٤	٥٨٨٤ لسنة ٢٠٠١	عزب البصارصة	دمياط	٢٠٠٣/٦/٣٠
١٥	١٨٤٦ لسنة ٢٠٠٢	العادلية	دمياط	٢٠٠٣/١٠/٣٠

ملاحظة :
تعدل اسم قرية عزب شرباص مركز فارسكور الى الناصرية بالقرار رقم ٣٢٤٠ لسنة ١٩٨٢ .

محافظة الإسماعيلية
بيان أسماء القرى
الصادر بها قرارات من وزير العدل
بخضوعها لنظام السجل العيني
في محافظة الإسماعيلية

محافظة الإسماعيلية

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١	٤٨١٢ لسنة ١٩٨٢	القصاصين الجديدة ، القصاصين القديمة ، الضهرية		١٩٨٦/٧/١ بالقرار رقم ٢٥٨٢ لسنة ١٩٨٥
٢	٢٥٨٠ لسنة ١٩٨٥	سرابيوم	فايد	١٩٩٠/٩/١ بالقرار رقم ٥٩٠٣ لسنة ١٩٩٠
٣	١٢٧٩ لسنة ٢٠٠١	سرابيوم	فايد	٢٠٠٢/١٠/١
٤	٢١٢٤ لسنة ٢٠٠١	فايد	فايد	٢٠٠٢/١٢/١
٥	١٨٤٦ لسنة ٢٠٠٢	مدينة القنطرة غرب	القنطرة غارب	٢٠٠٣/١٠/٣٠
٦	٨٠٣ لسنة ١٩٩٨	المحمسة القديمة	التل الكبير	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤١٩٤ لسنة ٢٠٠١
		المحاسمة الجديدة ، أبو صرير المحطة ، أبو صوير البلد ، السبع آبار الغربية	الإسماعيلية	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤١٩٤ لسنة ٢٠٠١

محافظة القليوبية
بيان أسماء القرى
الصادر بها قرارات من وزير العدل
بخضوعها لنظام السجل العيني
في محافظة القليوبية

محافظة القليوبية

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١	٩٢٧ لسنة ١٩٨٠ المعدل بالقرار رقم ٣٨٥٨ لسنة ١٩٨٢	كفر رحب وفانوس ، مسعود ، الصفين ، كفر عبد السيد نوار ، كفر صليب سلامة ، الزمردنية ، كفر طصفا ، المنشاة الكبرى ، المنشأة الصغرى ، طصفا ، ميت الدريج ، كفر مر وان	كفر شكر	١٩٨٣/٤/١
٢	٤٢٨١ لسنة ١٩٨٠	كفر الولجا ، كفر شرف الدين ، اسنبت ، كفر عزب غنيم ، كفر عامر ورضوان ، الشقر ، كفر كردي ، كفر منصور ، البقاشين برقطة ، كفر الشهاوي خاطر	كفر شكر	١٩٨٤/١/١
٣	١١٩ لسنة ١٩٨٢	ميت الحوفيين ، دملو ، وردة ، كفر الجزار ، بطا ، كفر بطا ، كفر أبو ذكرى ، بقيرة ، جمحرة ، ميت راضي	بنها	١٩٨٦/١/١
٤	٥٨١٠ لسنة ١٩٨٢	الرملة ، طحلا ، كفر طحلا ، ميت العطار ، دجوى ، بتمدة ، جزيرة بلى ، سندنهور الشموت	بنها	١٩٨٦/١/١
٥	٢٦٠٧ لسنة ٢٠٠٢	شبلنجة ، فرسيس ، كفر الحصة ، كفر أبو زرهة ، كفر الأربعين ، كفر الشيخ إبراهيم ، كفر الحمام ، كفر الشموت ، كفر العرب ، كفر مويس ، كفر فرسيس ، كفر سندنهور	بنها	١٩٨٨/١/١ بالقرار رقم ٦٩٦٢ لسنة ١٩٩٦
٦	٢٠١١ لسنة ١٩٨٤	كفر سعد ، كفر عطا الله ، متشأة بنها ، منية السباع ، ميت عاصم ، نقباس ، مرصفا ، كفر أحمد حشيش ، بجول	بنها	١٩٨٩/٦/١ بالقرار رقم ٢٥١١ لسنة ١٩٨٨

تابع محافظة القليوبية

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
٧	٤٥٣٠ لسنة ١٩٨٤	ميت عاصم	بنها	١٩٨٨/٤/١ بالقرار رقم ٣٢٣٣ لسنة ١٩٨٧
		القشيش ، القلزم ، الكوم الأحمر ، المريج ، تل بني تميم ، طط وكفر سليمان المور ، طحانوب ، طحوريا ، كفر الدير ، كفر الشرفا القبلي ، كفر الشوبك	شبين القناطر	
٨	٢٥٨٠ لسنة ١٩٨٥	أبو زعبل ، الخصوص ، القلح ، المنايل ، المنية	الخانكة	١٩٩٠/٧/١ بالقرار رقم ٩٧ لسنة ١٩٩٠
٩	٤٩٧٧ لسنة ١٩٨٥	نزلة عرب جهينة الشوبك	شبين القناطر	١٩٨٩/٦/١ بالقرار رقم ٢٥١٣ لسنة ١٩٨٨
١٠	٣٢٣٠ لسنة ١٩٨٧	كفر عيبان سندوة	الخانكة	١٩٨٨/١٢/٣١
		الأحراز ، الحسانية ، العافرة ، الحزانية ، الحصافة	شبين القناطر	
١١	١١١ لسنة ١٩٩١	نوى ، كفر شبين ، كفر الصهبى	شبين القناطر	١٩٩٢/٧/١٠
١٢	٢٣٧٧٧ لسنة ١٩٩١	سرياقوس ، مزرعة الجبل الأصفر ، عرب العليقات ، كفر حمزة	الخانكة	١٩٩٢/١١/١
		الزهويير ، نوب طحا ، منشأة الكرام ، السلمانية ، كفر طحا ، كفر سعد بحبرى ، منية شبين	شبين القناطر	
١٣	٥٩٧٦ لسنة ١٩٩١	كوم السمن ، كفر الشيخة سالمة ، العزيزي ، كفر سندرة ، العطارة ، كفر طموريا	شبين القناطر	١٩٩٣/٥/٣

تابع محافظة القليوبية

رقم مسلسل	رقم القرار		القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١٤	١١٠٠ ١٩٩٢	لسنة	أجهور الصغرى ، شلقان ، قرنفيل ، البرادعة وخلوتها ، سندبيس ، شبرا شهاب	القناطر الخيرية	
			السد ، الصباح ، حلاية وكفر السبيل ، قلما ، كفر أبو جمعة ، كفر رمادة والترجمان ، كوم أشفين ، ميت حلفا ، ميت نما ، زاوية النجار ، منطى ، صنافير ، طنان ، سنديون ، ناى بلقس	قليوب	١٩٩٧/٨/٣١ بالقرار رقم ٣٦٩٣ لسنة ١٩٩٦
١٥	١١٨٠ ١٩٩٤	لسنة	السفاينة ، الحصة ، يلتان ، زاوية بلتان ـ امياى ، العمار الكبرى ، قرقشندى ، طنط ، الجزيرة ، شبرا ، هارس ، ترسا ، كفر الجمالى ، أكياد جدوى ، العبادلة ، كفر الحدادين ، دندا ، خلوة ، سنهرة ، برشوم ، الصغرى ، برشوم الكبرى ، كفر النخلة ، الغزاوية ، كفر علوان ، الناصيرة ، الصفا ، كفر الفقهاء	طوخ	١٩٩٨/٩/٥ بالقرار رقم ٤١٢٧ لسنة ١٩٩٧
١٦	١٠٦٤ ١٩٩٥	لسنة	السيفا ، الصالحية ، جزيرة الأحرار ، كفر الرجالات ، كفر حسن سعد ، كفر منصور ، كفر عايد ، كوم الأطرون ، كفر العمار ، منشية العمار	طوخ	١٩٩٨/٨/٣١ بالقرار رقم ٤١٢٦ لسنة ١٩٩٧
١٧	٨٢١ ١٩٩٣	لسنة	أبو الغيط الأخميين ، الخرقانة ، المنيرة ، باسوس ، بهادة ، كفر الحارث ، كفر الحوالة ، كفر الشرفا الغربي ، كفر سليم ، كفر عليم	القناطر الخيرية	١٩٩٧/٩/١ بالقرار رقم ٣٦٩٦ لسنة ١٩٩٦

تابع محافظة القليوبية

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١٨	١٨٤٢ لسنة ١٩٩٣	الدير ، المنزلة ، كفر الحصافة ، نامول ، منصورة ، نامول ، سنهرة ، أجهور الكبرى ، الحسانية ، مشتهر ، ميت كنانة	طوخ	١٩٩٤/١١/١
١٩	٥٢٦٧ لسنة ١٩٩٩	كفر شكر	كفر شكر	٢٠٠٢/٥/٣١ بالقرار رقم ٢٧٠٧ لسنة ٢٠٠٢
		بنها	بنها	
		قليوب	قليوب	
٢٠	٤١٨ لسنة ٢٠٠٠	شبين القناطر	شبين القناطر	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤١٠١ لسنة ٢٠٠١
		الخانكة	الخانكة	
		القناطر الخيرية	القناطر الخيرية	
		قها	طوخ	
٢١	١٧٣٥ لسنة ٢٠٠٠	طوخ	طوخ	٢٠٠٢/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١٥٣ لسنة ٢٠٠١
		شبرا الخليمة ، بجام ، مسطرد ، بهتي م ، دمنهور ، شبرا	شبرا الخيمة	

محافظة بور سعيد
بيان أسماء القرى
الصادر بها قرارات من وزير العدل
بخضوعها لنظام السجل العيني
في محافظة بور سعيد

محافظة بور سعيد

رقم مسلسل	رقم القرار	مركز خارج الزمام	تاريخ بدء السريان
١	١٨٤٦ لسنة ٢٠٠٢	أحواض خارج الزمام من ١ إلى ١٥	٢٠٠٣/١٠/٣٠

محافظة الجيزة
بيان أسماء القرى
الصادر بها قرارات من وزير العدل
بخضوعها لنظام السجل العيني
في محافظة الجيزة

محافظة الجيزة

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١	٩٢٧ لسنة ١٩٨٠	الشيخ عتمان ، أم حنان ، أبو صير ، العزيزية ، ميت رهينة ، صقارة ، الشنباب ، الطرفاية ، زهران وجابر ، المرازيق	البدرشين	١٩٨٣/٤/١
٢	٤٢٨١ لسنة ١٩٨٠	أبو رجوان بحري ، أبو رجوان قبلي ، الشويك الغربي ، نزلة الشويك ، مرغونة ، زاوية دهشور ، منشأة كاسب ، دهشور ، منشأة دهشور	البدرشين	١٩٨٤/١/١
٣	١٤١٨ لسنة ١٩٨٢	التبين ، الشويك الشرقي ، الشرفا والعطيات ، كفر طرخان ، الأخصاص القبلية ، غمازة الكبرى ، نزلة عليان ، غمازة الصغرى ، الأقواز ، نجوع العرب	الصف	١٩٨٦/٧/١
٤	٥٨١٠ لسنة ١٩٨٢	اسكر ، الحلف الغربي ، الجزيرة ، الشقراء ، الحى المنشى ، الرقة القبلية	الصف	١٩٨٦/١/١
٥	٢٠١١ لسنة ١٩٨٤	الفهمين ، الديسمى ، عرب الحصار ، الودى ، الرقة البحرية ، عرب العبايدة ، منية الرقة ، كفر قنديل	الصف	١٩٨٩/٦/١ بالقرار رقم ٢٥١١ لسنة ١٩٨٨
٦	١٤٣ لسنة ١٩٨٥	ترسا ، المنوات ، طموه	الجيزة	١٩٨٨/١/١ بالقرار رقم ٦٩٦٢ لسنة ١٩٨٦
٧	٢٥٨٠ لسنة ١٩٨٥	كفر حكيم ، ابو رواش ، القطا ، أبو غالب	إمبابة	١٩٨٩/١/١ بالقرار رقم ٦٣٩١ لسنة ١٩٨٧

٨	١٩٥٨ ١٩٨٦	لسنة	المنيا ، كفر الواصلين ، الكداية ، الصالحية ، منيل السطان ، القبابات ، اطفيح ، منشاة سليمان ، كفر حلاوة ، الحلف	الصف	١٩٩٠/١٠/١ بالقرار رقم ٥٩٠٢ لسنة ١٩٨٩
	١٢٤٩ ١٩٨٨	لسنة	الخرمان ، البرميل ، دير الميمون ، الكريمات ، جزيرة ، الكريمات ، صول ، مسجد موسى ، نزلة ترجم	الصف	١٩٩٠/٩/١ بالقرار رقم ٥٠٧٣ لسنة ١٩٨٩
١٠	٢٢٣٥ ١٩٩٠	لسنة	العطف ، اللشت ، المتانية ، البرغوتي ، البليدة ، الرقة ، القريبة ، القطورى ـ بمها	العياط	١٩٩٧/١/١ بالقرار رقم ٦٩١٤ لسنة ١٩٩٥
١١	١٢٠١ ١٩٩١	لسنة	الدناوية ، كفر حميد ، كفر الرفاعي ، كفر الطبيعي ، برنشت ، منشأة فاضل ، بدسة ، أبو رويش ، كفر شحاتة ، الجملة	العياط	١٩٩٨/٩/١ بالقرار رقم ١٠٥٩ لسنة ١٩٩٨
١٢	٢٣٧٧ ١٩٩١	لسنة	بهبيت ، بيدف ، المساندة ، طهما ، منشأة عبد السيد ، المقاطنية ، السعودية ، كفر قاسم ، أبو العباسي	العياط	٢٠٠٠/١١/١ بالقرار رقم ٤٥٢٩ لسنة ١٩٩٩
١٣	١٨٥٩ ١٩٩٢	لسنة	باجة الشيخ ، جرزة ، كغر جروة ، زاوية أبو مسلم ، كفر تركي وطرخان ، كفر بركات ، كفر عمار ، الناصرية ، ميت القايد ، منشأة أبو العباسي	العياط	٢٠٠٢/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١٥١ لسنة ٢٠٠١
١٤	٨٢١ ١٩٩٣	لسنة	أتريس ، بني سلامة ، الحاجر ، منشية رضوان ، بني مجدول	إمبابة	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤٠٩٩ لسنة ٢٠٠١
١٥	١٨٤٢ ١٩٩٣	لسنة	ذات الكوم ، كرداسة ، كفر حجازي ، المنصورية ، كوبرة ، البراجيل ، الجلاتكة	إمبابة	٢٠٠٢/١١/١ بالقرار رقم ٥١٤٣ لسنة ٢٠٠١
١٦	٦٥٠٥ ٢٠٠٠	لسنة	برك الخيام	إمبابة	٢٠٠٣/٧/١ بالقرار رقم ٣٢١٦ لسنة ٢٠٠٢
١٧	١٢٧٩ ٢٠٠١	لسنة	برقاش	إمبابة	٢٠٠٢/١٠/١
١٨	٢١٣٤ ٢٠٠١	لسنة	برطس	أوسيم	٢٠٠٢/١٠/١
			أوسيم	أوسيم	٢٠٠٢/١٢/١

محافظة الفيوم
بيان أسماء القرى
الصادر بها قرارات من وزير العدل
بخضوعها لنظام السجل العيني
في محافظة الفيوم

محافظة الفيوم

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١	٣٤٠ لسنة ١٩٧٦	الكعابي الجديدة ، جرفس ، بيهو	سنورس	١٩٧٧/٣/١
٢	١٣٢٨ لسنة ١٩٧٦	الكعابي القديمة ، عطيفة ، الاخصاص	سنورس	١٩٧٧/٨/١
٣	١٥٩٠ لسنة ١٩٧٧	مطرطارس ، تقاليفة ، التوفيقية ، السيليين ، كفر فزارة	سنورس	١٩٧٨/٧/١
٤	١٣٨ لسنة ١٩٧٧	جبلة ، الزاوية الخضراء ، إبهيت الحجر	سنورس	١٩٧٨/١/١٨
٥	٣١٦٨ لسنة ١٩٧٧	السعيدية ، ترسا ، سنورس ، سنهور ، فيد يمين ، منشأة سنورس ، منشأة طنطاوي ، منشأة الدكم ، منشأة بني عثمان ، سنهور البحرية	سنورس	١٩٧٩/١/١
٦	١٣٠٠ لسنة ١٩٧٨	منشأة السادات	سنورس	١٩٧٩/١/١
٧	٤١٢٨ لسنة ١٩٧٨	نوارة ، تطون ، قصر الباسل ، منشاة علوي ، منشاة رمزي ، الونابة ، قلم شاه	إطسا	١٩٨٠/١١/٢٦
٨	١٠٠٦ لسنة ١٩٧٩	منشأة الدكتور الجمال ، المظاظى ، فانوس ، قصر رشوان ، كفر محفوظ ، الروضة ، الكومي ، الفهيمة ، هوجمين ، العزيزية	طامية	١٩٨٠/١١/١
٩	٢٨٣٨ لسنة ١٩٧٩	أبو دفية ، الحامدية ، عزبة قلمشاه ، قلمانة	إطسا	١٩٨١/٣/١
		البراني ، الروبيان المقاتلة ، دار السلام ، رسنا ، فرقص ، كفر عميرة ، معصرة ، صاوي	طامية	

تابع محافظة الفيوم

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١٠	٢٦٣٦ لسنة ١٩٨٠	أبو جندير ، السعدة ، العوفي ، منشأة الأمير ، منشاة رحمي	إطسا	١٩٨٢/٧/١
١١	٣٠٩٤ لسنة ١٩٨١	المحمودية ، الحسينية ، منشأة ظافر ، دانيال ، منشاة ربيع	إطسا	١٩٨٤/٨/١
١٢	٤٨١٣ لسنة ١٩٨٢	العلوية ، قصر أبو لطيفة باسل ، منشأة هويدي ، كفر عبود ، المشرك (بحري) ، الخالدية ، بطن أهديت ، الشوائقة ، كعت	إبشواى	١٩٨٦/١/١
١٣	٥٨١٠ لسنة ١٩٨٢ المعدل بالقرار رقم ١٥٩٨ لسنة ١٩٨٣	عتك ، منشأة عبد المجيد ، الحجر ، الغرق القبلي	إطسا	١٩٨٦/١/١
		شكشوك	إبشواى	١٩٨٦/١/١
		أبو السعود ، الصالحية ، منشأة فتيح ، السنباط	الفيوم	١٩٨٦/١/١
١٤	٤٧٣٨ لسنة ١٩٨٣	الغرق ، منشأة فيصل ، منشأة صبري	إطسا	١٩٨٥/١٢/٣١ عدت قرية الغرق ١٩٨٧/١/١ بالقرار رقم ٢٦٤ لسنة ١٩٨٦
١٥	١٤٣ لسنة ١٩٨٥	الغابة ، منشاة سيف النصر ، كفر الزعفراني	إطسا	١٩٨٨/١/١ بالقرار رقم ٦٩٦٢ لسنة ١٩٨٦
١٦	٤٩٧٧ لسنة ١٩٨٥	معصرة عرفة ، أبو صير ، دفتو ، جردو ، الجعافرة	إطسا	١٩٨٨/٦/١ بالقرار رقم ٢٧٨٥ لسنة ١٩٨٧
١٧	٧٣٢٦ لسنة ١٩٨٧	العتامنة والمزارعة ، القاسمية ، معجون	إطسا	١٩٨٩/٦/١٥

تابع محافظة الفيوم

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١٨	٢٢٣٥ لسنة ١٩٩٠	رواق ، المقراني ، الحامولي	إبشواى	١٩٩١/١١/١
١٩	١١١ لسنة ١٩٩١	شدموه	إطسا	١٩٩٢/٧/١٠
		الربع ، ابو نقاش ، شعلان	إبشواى	
٢٠	٥٩٧٦ لسنة ١٩٩١	النزلة ، قصر الجبالي	إبشواى	١٩٩٣/٥/٣
		هوار ة عدلان	الفيوم	١٩٩٣/٥/٣
٢١	٥٧٣٦ لسنة ١٩٩٢	اللاهون ، منشأة كمال ، دمشقين	الفيوم	١٩٩٦/٦/١ بالقرار رقم ٢٥٤٢ لسنة ١٩٩٥
٢٢	١١٨٠ لسنة ١٩٩٤	البسيونية ، منشأة دمو	الفيوم	٢٠٠٠/٩/٥ بالقرار رقم ٣٦٤٦ لسنة ١٩٩٩
٢٣	٢٢٨ لسنة ١٩٩٥	الناصرية ، سيلا	الفيوم	١٩٩٦/٧/٣١
٢٤	٣١٧ لسنة ١٩٩٧	عامرية الفيوم ، دمو	الفيوم	١٩٩٩/٧/٣١ بالقرار رقم ٣٣٣٧ لسنة ١٩٩٨
٢٥	٨٩٨ لسنة ١٩٩٦	قارون	إبشواى	١٩٩٧/٩/١
		العدوة ، كفر النيل	الفيوم	١٩٩٧/٩/١
٢٦	٦٧٠٧ لسنة ١٩٩٧	العزب ، الحادقة	الفيوم	٢٠٠٠/٧/١ بالقرار رقم ٢٠٥٤ لسنة ١٩٩٩
٢٧	٥٢٦٧ لسنة ١٩٩٩	منشاة العشيري ، منشاة بغداد ، منشأة الفيوم	الفيوم	٢٠٠٣/٥/٣١ بالقرار رقم ٢٧٠٧ لسنة ٢٠٠٢
٢٨	١٣٩٢ لسنة ١٩٩٩	سنورس	سنورس	٢٠٠٢/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١٤١ لسنة ٢٠٠١

٢٩	٤١٨ لسنة ٢٠٠٠	مناشي ، الخطيب ، أبجيج	الفيوم	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤١٠١ لسنة ٢٠٠١
٣٠	١٢٧٩ لسنة ٢٠٠١	طامية	طامية	٢٠٠٢/١٠/١
٣١	٥٨٨٤ لسنة ٢٠٠١	طبهار العجمين منشأة عبد الله	إبشواى إبشواى الفيوم	٢٠٠٣/٦/٣٠
٣٢	١٧٣٥ لسنة ٢٠٠٠	دسيا ، هورة المقطع	الفيوم	٢٠٠٢/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١٥٣ لسنة ٢٠٠١
٣٣	٣٠٧٥ لسنة ١٩٨٩	المنيا المشرك قبلي ، خلف	إطسا إبشواى	١٩٩٠/١٢/١

محافظة بني سويف
بيان أسماء القرى
الصادر بها قرارات من وزير العدل
بخضوعها لنظام السجل العيني
في محافظة بني سويف

محافظة بني سويف

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١	٩٢٧ لسنة ١٩٨٠	الزيتون ، دلاس ، طحابوس ، البرج ، بني عدى ، الرياض ، أشمنت ، جزيرة ابو صالح ، منشاة الشركة ، كفر الجزيرة	ناصر	١٩٨٣/٤/١
٢	٤٢٨١ لسنة ١٩٨٠	دنديل ، غيط الباري ، منشاة هديب ، الحرجة ، الحمام ، بني خليفة ، المنصورة ، كوم أبو خلاد ، بهبشين ، طنسا الملق	ناصر	١٩٨٤/١/١
٣	١١٩ لسنة ١٩٨٢	حاجر بني سليمان ، نزلة السعادنة ، باها ، ابشتاوينى موسى ، بلقيا ، الدوالطة ، بني حمد ، بني رضوان ، بني بخيت ، الحكامنة	بني سويف	١٩٨٦/١/١
٤	٣٦٠٧ لسنة ١٩٨٣	تزمنت الغربية ، دموشيا رياض ، سنهور ، شريف ، منشاة حيدر ، يكن ، منقريش ، نزلة معارك	بني سويف	١٩٨٨/١/١ بالقرار رقم ٦٩٦٢ لسنة ١٩٨٦
٥	٧٩ لسنة ١٩٨٤	الحلابية ، الدوية ، الكوم الأحمر ، هناسيا الخضراء ، أهواه ، بني سليمان الشرقية ، بني عفان ، تزمنت الشرقية ، نزلة أبو سليم ، نعيم	بني سوبف	١٩٨٨/١/١ بالقرار رقم ٦٩٦٢ لسنة ١٩٨٦
٦	٢٠١١ لسنة ١٩٨٥	بني هارون ، بياض العرب ، منشأة عاصم	بني سويف	١٩٨٨/٦/١ بالقرار رقم ١٧٧٦ لسنة ١٩٨٧
		القليعة ، صالح ، عزبة تلت ، نزلة حنا حنا ، كفر منسابة ، تلت ، القضابي ، نزلة البرقي ، الزاوية الخضراء ، طلا	الفشن	

تابع محافظة بني سويف

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
٧	١٤٣ لسنة ١٩٨٥	الفتت ، الجمهود ، بسفة ، أبسوج ، الحيبة ، دلهانش ، جزيرة الوكيلية صفط الخرسة	الفشن	١٩٩٠/٩/١ بالقرار رقم ١٧٨٢ لسنة ١٩٨٩
		الشنطور ، العساكرة ، المحمودية ، بدهل ، بني حلة ، دشاشة ، دشطوط	سمسطا	
٨	١٩٥٨ لسنة ١٩٨٧	اقفهص ، البرقي ، بني منين ، صفط ، النور ، الفنت الغر بية ، الشقر ، منشاة عمرو ، نزلة اقفهص	الفشن	١٩٩٠/١٠/١ بالقرار رقم ٥٩٠٢ لسنة ١٩٨٩
٩	٣٢٣٠ لسنة ١٩٨٧	باروط	بني سويف	١٩٨٨/١٢/٣١
		القصبة ، بني محمد راشد سربو	سمسطا	
١٠	١١١ لسنة ١٩٩١	طحا فيوم ، شرهى ، سدمنت الجبل ، كفر أبو شبهة ، كوم الرمل البحري ، فلة ، منشاة عبد الصمد ، براوة الوقف ، منشاة ظاهر ، ميانة ، منشاة كساب	أهناسيا	١٩٩٢/٧/١
١١	١٢٠١ لسنة ١٩٩١	أبو صير الملق ، أبويط ، أطواب ، إفوة ، الحومة ، الديايبة ، المصلوب ، الهرم ، النواميس ، بني حدير	الواسطى	١٩٩٧/٩/١ بالقرار رقم ٣٧٧٨ لسنة ١٩٩٦
١٢	١٣٧٧ لسنة ١٩٩١	شنرى	الفشن	١٩٩٨/١١/١ بالقرار رقم ٥٢٢٨ لسنة ١٩٩٧
		نزلة شاويش ، منشأة البديتي ، منهرو ، معصرة نعسان ، منشأة الأمراء ، منهرة ، بني هاني ، قلها ، منشأة الحج ، دبر براوه ، نزلة المماليك	أهناسيا	

١٣	٥٩٧٦ ١٩٩١	لسنة	الميمون ، انفسط ، زاوية المصلوب ، منشاة أبو صير ، صفط الغربية ، صفط الشرقية ، قمن العروس ، كوم أدريجة ، ميدوم ، دنا القس ، كوم أبو راضي	الواسطى	١٩٩٧/٥/٣ بالقرار رقم ١٨٠٤ لسنة ١٩٩٦
١٤	١٨٥٩ ١٩٩٢	لسنة	كفر درويش ، الجفادون	الفشن	١٩٩٣/١٠/٣١
١٥	٥٧٣٦ ١٩٩٢	لسنة	بني سليمان البحرية ، بني غنيم ، بني محمد البحرية ، بني نصير ، جزيرة المساعدة ، جزيرة النور ، عطف أفوه ، كفر إبجيج ، كفر بني عنان ، معصرة أبو صير ، نزلة الجنيدي جزيرة ببا صفت راشين ، قنبش الحمراء ، هلية ، بني عقبة ، زاوية الناوية ، سدس الأمراء ، طوة ، بني مومنة ، طحالبيشة ، طنسا بني مالو ، طرشوب ، كفر ناصر	الواسطى ببا ببا	١٩٩٨/٦/١ بالقرار رقم ٢٧٠٧ لسنة ١٩٩٧
١٦	٢٢٨ ١٩٩٥	لسنة	منشاة السادات	الفشن	١٩٩٦/٧/٣١
١٧	٨٢١ ١٩٩٣	لسنة	أبو شريان ، البرانفة ، الجزيرة الشرقية ، الضباعنة ، الفقاعي ، الملاحية ، الملاحية البحرية ، السلطاني ، أم الجنازير ، بني هاشم ، بني أحمد ، بني خليل ، بني عوض ، بني قاسم ، بنس ماضي	ببا	١٩٩٧/٩/١ بالقرار رقم ٣٦٩٦ لسنة ١٩٩٦
١٨	١٩٩٣ ١٨٤٢	لسنة	بني محمد الشرقية ، جبلالنور ، جزيرة الفقاعي ، رزقة المشارقة ، غياضة الشرقية ، غياضة الغربية ، فزارة ، كفر جمعة ، كفر منصور ، الشهيد حسن علام ، منية الجيد ، منيل موسى ، نز لة الزاوية ، نزلة علي كيلاني ، نزلة الشريف ، منشأة أبو دخان ، البكرية ، هربشنت	ببا	١٩٩٤/١١/١

تابع محافظة بني سويف

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١٩	١٣٩٢ لسنة ١٩٩٩	سمطا	سمطا	٢٠٠٢/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١٤١ لسنة ٢٠٠١
٢٠	٥٤٨ لسنة ١٩٩٩	ناصر	ناصر	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤١٠٠ لسنة ٢٠٠١
		أهناسيا	أهناسيا	
		ببا	ببا	
٢١	٣٠٠٢ لسنة ١٩٨٨	السنايرة ، صفت العرفا ، بني صالح ، الكبيسة	الفشن	١٩٩٠/٩/١ بالقرار رقم ٧٨٨٣ لسنة ١٩٨٩
		عزبة الشنطرر ، كفر الشيخ عابد ، كف بني علي ، كوم الرمل القبلي ، كوم النور ، مزورة ، منشاة أبو مليح ، منشأة سليمان ، نزلة الديب ، نزلة سعيد ، نزلة قفطان باشا	سمسطا	

محافظة المنيا
بيان أسماء القرى
الصادر بها قرارات من وزير العدل
بخضوعها لنظام السجل العيني
في محافظة المنيا

محافظة المنيا

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١	٩٢٧ لسنة ١٩٨٠	طحا الأعمدة ، نزالي طحا ، حسن ، بوجة نزلة العمودين ، الحتحتة ، بني الحكم ، كوم اللوفي ، بني غني ، الشيخ عبد الله	سمالوط	١٩٨٣/٤/١
٢	٤٢٨١ لسنة ١٩٨٠	بني سمرج ، نزلة شادي ، القمادير ، منشاة الشريعي ، عزبة القمادير ، الطيبة ، شوشة ، كوم الراهب ، دلقام العطيف ، ابو سيدهم	سمالوط	١٩٨٤/٤/١
٣	١١٩ لسنة ١٩٨٢	منشأة بديني ، دير سمالوط ، إبراهيم ، منقطين ، الغراباوي ، القطوشة طرفا ، ساقية داقوف ـ داقوف ، اسطال	سمالوط	١٩٨٦/١/١
٤	٤٨١٣ لسنة ١٩٨٢	العمارية الشرقية ، نزلة الحسانية ، بني حرام ، بني عمران ، نزلة محمد السمهان	دير مواس	١٩٨٦/١/١
٥	٥٨١٠ لسنة ١٩٨٢	إطسا ، البيهو ، التوفيقية ، الجزاير ، الحلمية ، السرارية ، الشرانية ، الشعراوية ، الخمايشة ، العوايسة	سمالوط	١٩٨٦/١/١
٦	٢٦٠٧ لسنة ١٩٨٣	بني خالد ، جبل الطير ، دفش ، منشأة منقطين ، دير جبل الطير ، قلوصنا	سمالوط	١٩٨٨/١/١ بالقرار رقم ٦٩٦٢ لسنة ١٩٨٦
		إدمو ، الإسماعيلية ، البرجاجة ، الحوارتة	المنيا	
٧	٤٧٣٨ لسنة ١٩٨٣	إسمو العروس ، العمارية	دير مواس	١٩٨٨/١/١ بالقرار رقم ٦٦٧٦ لسنة ١٩٨٦

			أم قمص ، ابو قلتة ، اتفا ، الإدارة ، البركة ، الشيخ حسن نزلة جريس ، الفقاعي ، زعفرانة	ملوى أبو قرقاص	
٨	٢٠١١ ١٩٨٤	لسنة	أبو خليفة ، البدرمان ، السوالم ، نزلة أولاد مرجان ، تل بني عمران ، زعيرة ، عزب تل بني عمران ، طوخ ، كفر خزام ، منشأة خزام الغربية ، منشاة سمهان ، نزلة البدرمان ، نزلة سعيد ، نزلة المسيح ، نزلة محمود	دير مواس	١٩٨٨/٦/١ بالقرار رقم ١٧٧٦ لسنة ١٩٨٧
٩	٤٥٣٠ ١٩٨٤	لسنة	أبوان ، بني عمار ، جوادة ، كفر الكوادي ، كوم والي ، منيال ، منشأة لطف الله ، منشأة منيال	مطاى	١٩٨٨/٤/١ بالقرار رقم ٣٢٣٣ لسنة ١٩٨٧
١٠	١٤٣ ١٩٨٢	لسنة	منشأة الأزهري	العدوة	١٩٨٨/١/١ بالقرار رقم ٦٩٦٢ لسنة ١٩٨٦
			الشيخ عطا ، منشأة القيس العباسية الجديدة ، منشأة نيازي	بني مزار مغاغة	
١١	٢٥٨٠ ١٩٨٥	لسنة	سفاى ، نزلة أسمنت ، بن موسى ، كفر ليس ، بني سعيد ، السنبلاوين	أبو قرقاص	١٩٨٩/١/١ بالقرار رقم ٦٣٩١ لسنة ١٩٨٧
١٢	٢٨٤ ١٩٨٦	لسنة	إتيلدة ، ساقية موسى ، كوم المجرص ، منشأة النصر ، نزلة حرز	أبو قرقاص	١٩٨٩/٨/١ بالقرار رقم ٤١٦٠ لسنة ١٩٨٨
١٣	١٩٥٨ ١٩٨٦	لسنة	الرحمانية ، النصرية ، بني سالم ، تانوف	دير مواس	١٩٨٩/١٠/١ بالقرار رقم ٥٠٣٢ لسنة ١٩٨٨

١٤	١٤٥١ لسنة ١٩٨٧	بني خيار ، ريحانة ، جريس	أبو قرقاص	١٩٩٠/٩/١ بالقرار رقم ٥٤١٥ لسنة ١٩٨٩
١٥	٢٢٣٥ لسنة ١٩٩٠	الحواصلية ، الدوادية ، بني حسن الأشراف ، بني حماد ، بني ممجر ، بهدال ، تلة ، سوادة ، زاوية سلطان ، طوة	المنيا	١٩٩١/١١/١
١٦	١٢٠١ لسنة ١٩٩١	المطاهرة البحرية ، بني محمد سلطان ، دماديس ، طهنشا ، زهرة ، صفط ، الخمار الشرقية ، صفط اللبن ، دير عطية ، دمشاو ، هاشم ، بني مهدي	المنيا	١٩٩٧/٩/١ بالقرار رقم ٣٧٧٨ لسنة ١٩٩٦
		زاوية حاتم ، صنيم ، الحسانية ، أسمنت ، نزلة ، أولاد جويد	أبو قرقاص	
١٧	٢٣٧٧ لسنة ١٩٩١	بني أحمد ، ريدة ، طهنا ، الجبل ، ماقوسة ، منشأة الحواصلية ، منشاة الذهب البحرية ، منشاة الذهب القبلية ، نزلة الفلاحين ، نزلة حسين علي ، نزلة فرج الله	المنيا	١٩٩٤/١١/١ بالقرار رقم ٥٥١٠ لسنة ١٩٩٣
١٨	١٨٥٩ لسنة ١٩٩٢	إبشادات ، الأشمونية ، البراجيل ، البرشا ، البياضة ، الربومون ، السواهجة ، الشيخ شبيكة ، الشيخ عبادة ، العرين بحري	ملوى	١٩٩٣/١٠/٣١
١٩	١١٠٠ لسنة ١٩٩٢	صفط الخمار الأصلية ، صفط الخمار الغربية ، طوخ الخيل ، مهدية ، نزلة عبيد ، ههيا ، دمشير	المنيا	١٩٩٧/٨/٣١ بالقرار رقم ٣٦٩٣ لسنة ١٩٩٦
		منتوت	أبو قرقاص	
٢٠	١١٨٠ لسنة ١٩٩٤	البربا ، ابو الصفا ، النحال	أبو قرقاص	١٩٩٨/٩/٥ بالقرار رقم ٤١٢٧ لسنة ١٩٩٧
٢١	٢٢٨ لسنة ١٩٩٥	السلطان حسن ، بلنصورة	أبو قرقاص	١٩٩٨/٧/٣١ بالقرار رقم ٣٤٨٦ لسنة ١٩٩٧

٢٢	١٨٠٥ لسنة ١٩٩٦	دلجا	دير موس	١٩٩٨/١١/١ بالقرار رقم ٥٢٣٠ لسنة ١٩٩٧
		منشأة دعبس	أبو قرقاص	
٢٣	٣١٧ لسنة ١٩٩٧	منهري ، بني حسن الشروق ، بني عبيد	أبو قرقاص	٢٠٠٢/٧/٣١ بالقرار رقم ٥٣٦٧ لسنة ٢٠٠١
٢٤	٨٢١ لسنة ١٩٩٣	العرين القبلي ، المحرص ، المعصرة بحري ، الروضة ، بني حافظ ، بني خالد ، بني روح ، تنده ، نجع مركب ، تونة الجبل	ملوى	١٩٩٧/٩/١ بالقرار رقم ٣٦٩٦ لسنة ١٩٩٦
٢٥	١٨٤٢ لسنة ١٩٩٣	جلال الشرقية ، دروه ، دير الرشا ، ديروط أم نخلة ، قصر هود ، منشاة المغانمة ، قلندول	ملوى	١٩٩٤/١١/١
٢٦	٢٠٤٤ لسنة ١٩٩٤	سنجرج ، شعراوي ، الحرية ، عزبة جلال ، عزبة مصطفى حمدي ، قليا ، منشاة سيف النصر ، الشرقية ، نزلة تندة ، منشـأة سيف النصر محمد ، نزلة حمزاوي ، نزلة شرموخ ، نواى ، هور ، دير أبو حنس	ملوى	١٩٩٧/١١/١ بالقرار رقم ٥١٢١ لسنة ١٩٩٦
٢٧	٥٢٦٧ لسنة ١٩٩٩	منسفيس ، المطاهرة القبلية	أبو قرقاص	٢٠٠٣/٥/٣١ بالقرار رقم ٢٧٠٧ لسنة ٢٠٠٢
٢٨	١٣٩٢ لسنة ١٩٩٩	أبيوها ، الكرم ، كوم الزهير	أبو قرقاص	٢٠٠٢/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١٤١ لسنة ٢٠٠١
٢٩	١٢٧٩ لسنة ٢٠٠١	بني محمد شعراوي	أبو قرقاص	٢٠٠٢/١٠/١
٣٠	٥٨٨٤ لسنة ٢٠٠١	الشيخ تمى	أبو قرقاص	٢٠٠٣/٦/٣٠
٣١	١٨٤٦ لسنة ٢٠٠٢	جزيرة شببه ، مدينة الفكرية	ابو قرقاص	٢٠٠٣/١٠/٣٠

٣٢	٨٠٣ لسنة ١٩٩٨	ابو قرقاص ، كفر الفيلة	ابو قرقاص	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤١٩٤ لسنة ٢٠٠١
٣٣	١٧٣٥ لسنة ٢٠٠٠	السحالة ، شرارة	ابو قرقاص	٢٠٠٢/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١٥٣ لسنة ٢٠٠١

محافظة أسيوط
بيان أسماء القرى
الصادر بها قرارات من وزير العدل
بخضوعها لنظام السجل العيني
في محافظة أسيوط

محافظة أسيوط

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١	٤٧٣٨ لسنة ١٩٨٣	العتمانية ، النوادرة ، الهمامية ، عزبة الأقباط ، نجع جزيرة فاو ، نجوع المعادي	البدارى	١٩٨٩/١/١ بالقرار رقم ٧٠٢٤ لسنة ١٩٨٧
		نزلة باخوم	ساحل سليم	
٢	٢٠١١ لسنة ١٩٨٤	منشأة الكوم الأحمر ، منشاة العقال ، البيضاية ، العقال البحري ، العقال القبلي	البدارى	١٩٨٨/٦/١ بالقرار رقم ١٧٧٦ لسنة ١٩٨٧
		تاسا ، العونة ، اللوقا ، النزلة ، المستجدة ، ديرتاسا ، الرويجان	ساحل سليم	
		عنك	القوصية	
٣	١٤٣ لسنة ١٩٨٥	نجع زريق ، الكوم الأحمر ، كوم سعدة	البدارى	١٩٨٩/١/١ بالقرار رقم ٦٥٤٣ لسنة ١٩٨٧
		نزلة الشيخ شحاتة ، نزلة الملك ، الخوالد ، التناغا	سالحل سليم	
		منقباد	أسيوط	
٤	٢٥٨٠ لسنة ١٩٨٥	الشيخ عثمان	البدارى	١٩٨٩/١/١
٥	٢٨٤ لسنة ١٩٨٦	النواميس ، مراونة النصارى	البدارى	١٩٨٨/٨/١ بالقرار رقم ٣٢٢٨ لسنة ١٩٨٧
		بني يحيى	القوصية	
		الزرابي	ابو تيج	
٦	١٩٥٨ لسنة ١٩٨٦ المعدل بالقرار رقم ٦٧٣٦ لسنة ١٩٨٦	منشأة همام	البدارى	١٩٨٩/١٠/١ بالقرار رقم ٥٠٣٢ لسنة ١٩٨٨

		بويط ، المطمر ، الغريب ، الشامية ، العفادرة	ساحل سليم	
٧	١٢٠١ لسنة ١٩٩١	الأقادمة ، البلايزة ، الزيرة ، دكسران ، ابو خرص ، دوينة	أبو تيج	١٩٩٧/٩/١ بالقرار رقم ٣٧٧٨ لسنة ١٩٩٦
٨	٥٧٣٦ لسنة ١٩٩٢	الشناينة	صدفا	١٩٩٩/٦/١ بالقرار رقم ٢٣٨٤ لسنة ١٩٩٨
		نزلة أولاد محمد ، العزايزة ، دير الجنادلة	الغنايم	
٩	١١٠٠ لسنة ١٩٩٢	باقور ، نزلة باقور	ابو تيج	١٩٩٧/٨/٣١ بالقرار رقم ٣٦٩٣ لسنة ١٩٩٦
		كوم سعيد الغربي ، كيمان سعيد الشرقي ، كردوس ، الكوردي ، أبو حجر ، نجوع السدادرة	صدفا	
		العامري	الغنايم	
١٠	١٨٩٦ لسنة ١٩٩٥	المسعودي	ابو تيج	٢٠٠٢/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١٤٢ لسنة ٢٠٠١
		بني فيز ، البارود وأولاد إلياس	صدفا	
		بني رافع ، نزه قرار وجهينة ، نزلة رميج ، العتامنة ، بني شعران	منفلوط	
١١	١٨٠٥ لسنة ١٩٩٦	دمنهور ، بني شعير ، جزيرة المعابدة ، البحرية ، السهريج ، المدور ، المندرة قبلي ، سراده ، كوم بوها قبلي ، العزبة ، أم القصور ، بني مجد ، جحدم	منفلوط	٢٠٠٢/١١/١ بالقرار رقم ٥١٣٩ لسنة ٢٠٠١
١٢	٧٦٢ لسنة ١٩٩٧	بني محمد العقب ، بني محمد المراونة ، بني محمد الشهابية ، المعابدة الشرقية ، المعابدة الغربية	أبنوب	٢٠٠٢/٨/٣١ بالقرار رقم ٤١٩٦ لسنة ٢٠٠١

١٣	٢٠٤٤ لسنة ١٩٩٤	الدوير ، الأباق ، كوم أسفحت ، الوعاصلة ، البر با	صدفا	١٩٩٩/١١/١ بالقرار ر قم ٥٠٦١ لسنة ١٩٩٨
		نزلة القديم ، المشايعة قبلي ، المشايعة بحري	الغنايم	
١٤	٨٩٨ لسنة ١٩٩٦	بني سميع	أبو تيج	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤١٩٥ لسنة ٢٠٠١
		مجريس أولاد عليو ، بني عدى البحرية ، بني عدى القبلية ، الجاولي ، كوم الشهيد ، بن سند ، الحواتكة ، سكرة	صدفا	
١٥	٦٧٠٧ لسنة ١٩٩٧	أبو خليل ، الأنصار ، التتالية ، التمساحية ، الشيخ عون الله	القوصية	٢٠٠٢/٧/١ بالقرار رقم ٣٢١٤ لسنة ٢٠٠٢
١٦	٥٢٦٧ لسنة ١٩٩٩	القوصية	القوصية	٢٠٠٣/٥/٣١ بالقرار رقم ٢٧٠٧ لسنة ٢٠٠٢
		منفلوط	منفلوط	
		الحمام	أبنوب	
١٧	٤١٨ لسنة ٢٠٠٠	البورة ، الحساني ، الزاوية ، العدر ، الهدايا ، أولاد رايق ، يني حسين	أسيوط	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤١٠١ لسنة ٢٠٠١
١٨	١٢٧٩ لسنة ٢٠٠١	كودية النصارى ، كودية الإسلام	ديروط	٢٠٠٢/١٠/١
١٩	٢١٢٤ لسنة ٢٠٠١	ريفه ، ديردرنكة ، منقباد ، عرب العوامر	أسيوط	٢٠٠٢/١٢/١
٢٠	٦٥٠٥ لسنة ٢٠٠٠	عرامية الخضيري	ديروط	٢٠٠٢/٧/١
٢١	٢٠٢٤ لسنة ١٩٩٧	كوم المنصورة ، نزلة القداديح ، السوالم البحرية ، عرب العطيات البحرية ، شقليل ، بني إبراهيم ، ديرشو ، دير الجبراوي ، عرب الشنابلة	أبنوب	٢٠٠٢/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١٥٤ لسنة ٢٠٠١

تابع محافظة أسيوط

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
٢٢	٨٠٣ لسنة ١٩٩٨	الحرادنة ، الشراقنا ، المنشأة الصغرى ، المنشاة الكبرى ، بلوط ، بني إدريس ، بني زيد بوق ، بني صالح ، بني قرة ، بوق ، رزقة ، الدير المحرق ، عرب الجهمة	القوصية	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤١٩٤ لسنة ٢٠٠١
		العوامر ، سوالم أنبدب	أبنوب	
٢٢	٥٤٨ لسنة ١٩٩٩	الحبالصة ، الشيخ داود ، الصبحة ، بني هلال ، تناغة ، عرامية ، الديوان ، فزارة ، منشأة خشة ، مير ، نزالي ، جانوب ، قصير العمارنة ، دير القصير	القوصية	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤١٠٠ لسنة ٢٠٠١
٢٤	١٧٣٥ لسنة ٢٠٠٠	بني غالب ، بهيج ، درنكة سلام ، علوان مسرع ، موشا ، نجع العيساوية ، نجع سبع ، نجع عبد الرسول ، ابو حسوبة ، نجع بني حسين	أسيوط	٢٠٠٢/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١٥٣ لسنة ٢٠٠١
		كوم ابو شبل ، جزيرة بهيج	أبنوب	

محافظة سوهاج
بيان أسماء القرى
الصادر بها قرارات من وزير العدل
بخضوعها لنظام السجل العيني
في محافظة سوهاج

محافظة سوهاج

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١	٣٠٩٤ لسنة ١٩٨١	الجلاوية ، الفرايسة ، الرياينة بالحاجر ، الرياينة بالكتطاتة ، الجرادنة ، نجوع السريانية ، نجوع بني واصل ، فاوجلى ، العوامية	ساقلته	١٩٨٤/٨/١
٢	١٤١٨ لسنة ١٩٨٢	الطوايل الشرقية ، الطوايل الغربية ، بني واصل ، القرامطة ، شرق ، سفلاق	ساقلته	١٩٨٦/٧/١
٣	١٦٠١ لسنة ١٩٨٣	الصوامعة شرق ، نجوع الصوامعة شرق ، فيدة ، آبار الوقف ، آبار الملك ، السلاموني الأمايوه شرق ، الحواريش ، الدبابات ، العزبة والعرب ، العيساوية شرق ، الكولة ، جزيرة محروس ، عرب الأطاولة	أخميم أخميم	١٩٨٩/٤/١ بالقرار رقم ١٩٩٢ لسنة ١٩٨٨
٤	٤٧٣٨ لسنة ١٩٨٣	الشيخ مكرم ، بلصفورة ، روافع القصير ، سعد الله	سوهاج	١٩٩٠/١/١ بالقرار رقم ٤٢٣٢ لسنة ١٩٨٩
٥	٢٠١١ لسنة ١٩٨٤	البياض ، القرية ، الخلافية ، الزواتنة القبلية ، كوم أشكيلو حزاتة ، الشيخ جبر ، كوم الصعايدة النغاميس أقصاص ، جزيرة أشوارنية المجابرة ، الزواتنة البحرية	جر جا دار السلام المراغة جرجا	١٩٨٨/٦/١ بالقرار رقم ١٧٧٦ لسنة ١٩٨٧

			أولاد إسماعيل ، فزارة بالقرية ، بني وشاح شندويل ، الجزازرة ، الشيخ شبل ، باصونة ، بناويط ، الحريرية ، العمورة	المراغة	
٦	٢٥٨٠ ١٩٨٥	لسنة	بهاليل ، الجزيرة ، نجع طايع البطاح	المراغة	١٩٨٩/١/١
٧	١١٠٠ ١٩٩٢	لسنة	البربا ، العوامر بحري	جرجا	١٩٩٧/٨/٣١ بالقرار رقم ٣٦٩٣ لسنة ١٩٩٦
			الشيخ يوسف ، بهتة ، الوقدة ، عامر	المراغة	
٨	١٨٩٦ ١٩٩٥	لسنة	المشادوة ، الرقاقنة ، أولاد بهيج ، المساعيج ، بندار التبينات	جرجا	٢٠٠٢/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١٤٢ لسنة ٢٠٠١
			أقصاص	المراغة	
			الحرافشة ، نزه البحرية ، نزه الحاجر	جهينة الغربية	
٩	١٨٠٥ ١٩٩٦	لسنة	نجوع بندار ، خارقة جرجا	جرجا	٢٠٠٢/١١/١ بالقرار رقم ٥١٣٩ لسنة ٢٠٠١
١٠	٣١٧ ١٩٩٧	لسنة	نزلة علي ، نزلة المحزمين عثمان بن عفان ، عمر بن الخطاب ، على بن أبي طالب ، ابو بكر الصديق ، الشهيد عبد المنعم رياض	جهينة	٢٠٠٢/٧/٣١ بالقرار رقم ٣٥٦٧ لسنة ٢٠٠١
			الحريرية البحرية ، الحريرية القبلية ، السوالم	طهطا	
١١	٨٢١ ١٩٩٣	لسنة	بيت داود شهل ، بيت الحريبي ، بيت خلاف ، بيت علام ، المحاسنة ، الزنقور ، القرعان ، نجع الغباشي ، بني عيش ، العوامر قبلي	جرجا	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤٠٩٩ لسنة ٢٠٠١
			ابو عزيز ، العزيزات	المراغة	

تابع محافظة سوهاج

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١٢	٥٢٦٧ لسنة ١٩٩٩	السمارنة	المراغة	٢٠٠٢/٥/٣١ بالقرار رقم ٢٧٠٧ لسنة ٢٠٠٢
١٣	١٣٩٢ لسنة ١٩٩٩	طهطا نزلة الدويك ، الجباب ، نزلة عبد الله ، كرم غريب ، تل الزوكي ، القرية بالدوير ، القطنة ، الأغانة ، الربابنة المعلق الحلاقى ، سليم ، عزبة القاوية ، التحرير ، المواطين ، الحسامدة ، كوم إشفاو ، العزبة المستجدة ، السعادة ، كوم العرب ، الهيئة	طهطا طما طما	٢٠٠٢/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١٤١ لسنة ٢٠٠١
١٤	٤١٨ لسنة ٢٠٠٠	كوم بدر ، الصوالح ، نزلة القاضي ، القبيصات ، شطورة ، بني عمار ، الصوامعة غرب	طهطا	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤١٠١ لسنة ٢٠٠١
١٥	١٧٣٥ لسنة ٢٠٠٠	أم دومة ، الحديقة الحسنة ، مشطا ، سلامون ، الواقات ، الشيخ عمار ، العتامنة ، طما ، جزيرة طما ، فاو غرب ، الحما ، الشوكة ، السكساكة ، المدمر حاجر مشطا ، نزلة عمارة ، الصفيحة ، الشيخ رحومة ، داود ، الشيخ مسعود ، الجريدات ، بني حر ب ، نجع حمد ، بنجا ، نجوع الصوامعة غرب	طما طهطا	٢٠٠٢/١٠/٣١ بالقرار رقم ٥١٥٣ لسنة ٢٠٠١
١٦	٦٥٠٥ لسنة ٢٠٠٠	ساحل طهطا	طهطا	٢٠٠٢/٧/١ بالقرار رقم ٣٢١٦ لسنة ٢٠٠٢

تابع محافظة سوهاج

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
		الباجيه بالشيخ يوسف ، البواريك ، الرويهب ، العمايدة ، الهماص ، حارقة ، المنشاة ، الزوك الشرقية ، الزوك الغربية ، عوامر ، العسيرات ، الأحايوه غرب ، الزازة ، الدويرات ، النوبرات ، المنشأة	المنشأة	
١٧	١٢٧٩ لسنة ٢٠٠١	الكوامل قبلي	المنشأة	٢٠٠٢/١٠/١
١٨	٢١٣٤ لسنة ٢٠٠١	السفرية ، كوم بدار ، الحريزات الشرقية ، الحريزات الغربية	المنشأة	٢٠٠٢/١٢/١
١٩	٨٠٣ لسنة ١٩٩٨	الطليمات	جهينة الغربية	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤١٩٤ لسنة ٢٠٠١
		الشيخ زين الدين	طهطا	

محافظة قنــا
بيان أسماء القرى
الصادر بها قرارات من وزير العدل
بخضوعها لنظام السجل العيني
في محافظة قنــا

محافظة قنــا

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١	٢٢٧٦ لسنة ١٩٨٩	الشرقية بحري ، الشرقية قبلي ، العديسات قبلي ، القبلية ، البياضية ، الصعايدة	الأقصر	١٩٩٠/١٠/١
٢	٢٢٣٥ لسنة ١٩٩٠	الطواد ، الجبيل ، المراموود	الأقصر	١٩٩١/١١/١
٣	٥٩٧٦ لسنة ١٩٩١	البغدادي ، العديسات	الأقصر	١٩٩٣/٥/٣
		المحروسة	قنا	
		أصفون	إسنا	
٤	١٨٠٥ لسنة ١٩٩٦	جزيرة راجح	إسنا	١٩٩٧/١١/١
٥	١٣٩٢ لسنة ١٩٩٩	العش	الأقصر	٢٠٠٠/١٠/٣١
		طفنيس	إسنا	

محافظة أسوان
بيان أسماء القرى
الصادر بها قرارات من وزير العدل
بخضوعها لنظام السجل العيني
في محافظة أسوان

محافظة أســوان

رقم مسلسل	رقم القرار	القرى	المركز	تاريخ بدء السريان
١	٨٩٨ لسنة ١٩٩٦	كفر كوم أمبو ، البسيل ، منشية الرغامة ، أقليت ، مليمة ، نمرة ٧ قبلي ، نمرة ٧ بحري	كوم أمبو	١٩٩٧/٩/١
٢	٥٢٦٧ لسنة ١٩٩٩	سلوه قبلي ، فارس	كوم أمبو	٢٠٠٢/٥/٣١ بالقرار رقم ٢٧٠٧ لسنة ٢٠٠٢
٣	٤١٨ لسنة ٢٠٠٠	سلوه بحري ، الطاجوج	كوم أ مبو	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤١٠١ لسنة ٢٠٠١
٤	٦٥٠٥ لسنة ٢٠٠٠	الطويسة ، الجعافرة ، نجوع الشطب ، الرقبة ، المنصورية ، بنيان قبلي ، بنيان	كوم أمبو	٢٠٠٢/٧/١ بالقرار رقم ٣٢١٦ لسنة ٢٠٠٢
		الروسية بحري ، الروسية قبلي ، الطوناب		
٥	٢٠٢٤ لسنة ١٩٩٧	العتمور ، العباسية	كوم أمبو	٢٠٠٢/١٠/١ بالقرار رقم ٥١٥٤ لسنة ٢٠٠١
٦	٥٤٨ لسنة ١٩٩٩	كوم أمبو ، المنشية الجديدة ، فطيرة	كوم أمبو	٢٠٠٢/٩/١ بالقرار رقم ٤١٠٠ لسنة ٢٠٠١

﴿نماذج صيغ الشهر العقارى﴾
﴿وكذا صحف دعوتى صحة التعاقد والتوقيع﴾

المستندات المطلوبة لإقامة دعوى صحة التعاقد :

1. **عقد البيع الابتدائى المحرر فيما بين المدعى والمدعى عليه .**
2. **صورة ضوئية أصل أو سند ملكية المدعى عليه . (١)**
3. **كشف رسمى مستخرج من سجلات الضرائب العقارية ثابت منه الضريبة المربوط عليه العقار المبيع (٢)**
4. **صورة طبق الأصل من العريضة المشهرة .**
5. **عقد صلح محرر فيما بين المدعى والمدعى عليه . (٣)**

---

(١) يجب أن يكون سند ملكية المدعى عليه عقد مسجل أو على الأقل عقد بيع ابتدائى مقضى بصحته ونفاذه ويجوز للمدعى الا يقدم سند ملكية المدعى عليه فى حالة اذا كان ثابتة بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية وان ليس هناك نزاع عليها .

(٢) الغاية من تقديم هذا الكشف لتحديد المحكمة المختصة بنظر الدعوى فإذا كان العقار مبنيا يكون تقديره باعتبار خمسمائة مثل من قيمة الضريبة الأصلية المربوطة عليه ، واذا كان من الأراضى يكون التقدير باعتبار اربعمائة مثل من قيمة الضريبة الأصلية ، واذا كان العقار غير مربوط عليه ضريبة قدرت المحكمة قيمته (م ١/٣٧ مرافعات) ويكون الاختصاص للمحكمة الجزئية اذا كانت قيمة المبيع لم تجاوز العشرة آلاف جنيه وتختص المحكمة الابتدائية اذا كانت قيمة المبيع تجاوز العشرة آلاف جنيه أو غير مربوط عليه ضريبة (م ٤١ ، ٤٧ مرافعات) .

(٣) يقدم عقد الصلح فى حالة اذا اراد طرفى دعوى صحة التعاقد انهاء الدعوى صلحاً ، ولذلك يجب ان يقدم عقد الصلح فى أول جلسة والمقصود بأول جلسة هو بتمام اعلان المدعى عليه .

(الصيغة رقم ١)

طلب سجل عينى

صحة ونفاذ عقد البيع الابتدائى المؤرخ ....

السيد الأستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى بـ ....

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم / .... وكيلاً عن ....

المقيم بـ ....

برجاء اتخاذ الاجراءات اللازمة نحو شهر طلب هذا عن العقار الكائن بناحية عزب .... محافظة ....

نوع التعامل : دعوة صحة ونفاذ عقد البيع الابتدائى المؤرخ ....

الثمن : .... فى عقد البيع الابتدائى المؤرخ ....

الصادر ضده التعامل :

١. .... ٢. ....

٣. .... ٤. ....

٥. ....

الجميع مسلمى الديانة مصري الجنسية ومقيمين ....

الصادر لصالحه : .... المقيم ....

بيـــان العقـــار

اسم الناحية	اسم الحوض	رقم القطعة	المسطح			متر مربع	الحدود والمعالم
			س	ط	ف		
							المبيع عبارة عن أرض زراعية وحدودها كالآتى البحرى / .... القبلى /............. الغربى / .... الشرقى / ....
فقط .... متر مربع							

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى

تحية طيبة وبعد

وحيث أننى اقبل التعامل حسب وارد كشف تحديد مساحى مع مراعاة اعفائى من تقديم صورة من العقد الابتدائى واعطائى كشف بتحديد المساحى .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

مقدمه لسيادتكم

(الصيغة رقم ٢)

طلب شهر عقارى

موضوعه (دعوى اثبات تعاقد)

عقار مبنى

الزمام / ....

التعامل / دعوى صحة ونفاذ عقد البيع الابتدائى المؤرخ .... المتضمن بيع منزل مكون ....

والكائن .... جملة مسطحة .... متر مربع تحت العجز والزيادة مقابل ثمن

.... واحتفظ بالعقد لتقديمه امام المحكمة .

الصادر ضدها / .... مسلمة الديانة – مصرية الجنسية – ومقيمة

....

الصادر لصالحها / .... مسلمة الديانة – مصرية الجنسية – ومقيمة

....

بيـــان العقـــار

المساحة	الشارع	الوصف والحدود
		المبيع عبارة عن منزل مكون وحدوده كالآتى : البحرى / .... الشرقى / .... الغربى / .... القبلى / ....

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى

تحية طيبة وبعد

أرجو اعطائى كشف التحديد الموضح بعاليه وأقبل التعامل حسب وارد كشف التحديد المساحى دون تقديم عقد البيع الابتدائى أو صورة منه ، ومستعد لسداد الرسم المقرر .

وتفضلوا سيادتكم بقبول وافر الاحترام

مقدمه لسيادتكم

(الصيغة رقم ٣)

صيغة طلب شهر عقارى (ارض وبناء عقار)

الموضوع (بيع أرض وبناء .... أو بيع أرض زراعية)

السيد الأستاذ رئيس مأمورية شهر عقارى ....

يتشرف بتقديم الطلب الماثل لشهر البيع كل من :

السيد / زيد .... ووظيفته .... وجنسيته .... ويقيم بشارع .... قسم شرطة .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى والكائن بشارع .... قسم شرطة .... (طرف أول بائع)

السيد / عبيد .... ووظيفته .... وجنسيته .... ويقيم بشارع .... قسم شرطة .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى والكائن بشارع .... قسم شرطة .... (طرف ثان مشتر)

الموضـــوع

أولاً : حيث باع الطرف الأول الى الطرف الثانى ارض و بناء العقار المبين الحدود والمعالم فيما يلى :

المسطح	اسم الشارع ورقمه	الشياخة - القسم - المركز - المحافظة	الحدود	ملاحظات
بالفدان س ط ف .... بالمتر المربع زراع (أو متر)			البحرى / .... القبلى/ .... الغربى / .... الشرقى /	

ثانياً : تم هذا البيع بثمن اجمالى وقدره .... (فقط مبلغ وقدره .... جنيها) دفع منه مبلغ .... جنيها عند التوقيع على العقد الابتدائى والباقى وقدره ....جنيها يسدد عند التوقيع على عقد البيع النهائى

ثالثاً : آلت الملكية الى البائع .... بموجب العقد المشهر تحت رقم .... لسنة .... شهر عقارى جهة ....

رابعاً : التكليف : العقار وارد باسم .... طبقا للمكلفة الصادرة من مأمورية الضرائب العقارية بجهة .... تحت رقم .... بتاريخ / / عن المدة من .... الى ....

خامساً : الحقوق العينية الأخرى : العقار موضوع التعامل خال من كافة الامتيازات والاختصاصات والرهون وغيرها من القيود فيما عدا ....(تذكر اى قيود) وقد أرفق الطالب بطلبه المستندات الآتية :[1]

....

....

....

لذلك نلتمس التكرم واتخاذ الاجراءات اللازمة لتحرير عقد البيع النهائى تمهيدا لشهره .

تحريراً فى / /

طرف أول بائع — (توقيع)

طرف ثان مشتر — (توقيع)

---

[1]) فى حالة طلب شهر عقارى مكون من ارض وبناء أو حالة بيع شقة كائنة فى عقار او محل يجب ارفاق رسم مهندسى بالطلب للوحدة موضوع التعامل الذى يرد على تلك الوحدة لأول مرة (رسم رأسى ، وأفقى ، وكامل للعقار . الخ) .

الصيغة رقم (٤)
صيغة نموذج طلب شهر عقارى خاص ببيع ارض زراعية

الموضوع (بيع أرض زراعية)

السيد الاستاذ رئيس مأمورية شهر عقارى ....
يتشرف بتقديم الطلب الماثل لشهر البيع كل من :
السيد / زيد .... ووظيفته .... وجنسيته .... ويقيم بشارع .... قسم شرطة .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى والكائن بشارع .... قسم شرطة .... (طرف أول بائع)
السيد / عبيد .... ووظيفته .... وجنسيته .... ويقيم بشارع .... قسم شرطة .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى والكائن بشارع .... قسم شرطة .... (طرف ثان مشتر)
الموضـــوع
أولاً : حيث باع الطرف الأول الى الطرف الثانى ارض و بناء العقار المبين الحدود والمعالم فيما يلى :

المسطح	اسم الشارع ورقمه	الشياخة - القسم - المركز -المحافظة	الحدود	ملاحظات
س ط ف .... مفرزة (أو مشاعا فى القطعة البالغ			البحرى / .... القبلى /.......... الغربى / .... الشرقى /	

ثانياً: تم هذا البيع بثمن اجمالى وقدره .... (فقط مبلغ وقدره .... جنيها) دفع منه مبلغ .... جنيها عند التوقيع على العقد الابتدائى والباقى وقدره ....جنيها يسدد عند التوقيع على عقد البيع النهائى .
ثالثاً : آلت الملكية الى البائع .... بموجب العقد المشهر تحت رقم .... لسنة .... شهر عقارى جهة ....
رابعاً : التكليف : العقار وارد باسم .... طبقا للمكلفة الصادرة من مأمورية الضرائب العقارية بجهة .... تحت رقم .... بتاريخ / / عن المدة من .... الى ....
خامساً : الحقوق العينية الأخرى : العقار موضوع التعامل خال من كافة الامتيازات والاختصاصات والرهون وغيرها من القيود فيما عدا ....(تذكر اى قيود) وقد أرفق بالطلب المستندات الآتية :
١- ....
٢- ....
٣- ....
لذلك نلتمس التكرم واتخاذ الاجراءات اللازمة لتحرير عقد البيع النهائى تمهيدا لشهره .
تحريراً فى / /

طرف أول بائع **طرف ثان مشتر**
(توقيع) **(توقيع)**

الصيغة رقم ٥)

صيغة طلب تسجيل صحيفة دعوى صحة تعاقد

(أرض وبناء عقار)

طلب شهر عقارى

السيد / رئيس مأمورية شهر عقارى جهة ....

تحية طيبة وبعد

الموضوع : دعوى صحة تعاقد (صحة ونفاذ عقد بيع)

أولاً : الصادر لصالحه التعامل

السيد /............................. الوظيفة ....

الجنسية .... محل الاقامة /.........................

ثانياً : الصادر ضده التعامل

السيد /............................. الوظيفة ....

الجنسية .... محل الاقامة /.........................

الموضوع

بموجب عقد بيع ابتدائى مؤرخ / / باع الطرف الأول للطرف الثانى كامل أرض وبناء العقار المبين الحدود والمعالم فيما يلى :

المسطح	اسم الشارع ورقمه	الشياخة - القسم - المركز - المحافظة	الحدود	ملاحظات
بالفدان س ط ف .... بالمتر المربع زراع (أو متر)			البحرى / .... القبلى /........... الغربى / .... الشرقى /	

تم هذا البيع نظير ثمن اجمالى قدره .... جنيها

لـــذلك

يلتمس الطالب اتخاذ الاجراءات اللازمة حتى يمكن قيد صحيفة الدعوى بعد تسجيلها .

وتقبلوا التحية

(توقيع) الطالب

تحريرا فى / /

(الصيغة رقم ٦)

صيغة طلب تسجيل صحيفة دعوى صحة تعاقد

(أرض زراعية)

طلب شهر عقارى

السيد / رئيس مأمورية شهر عقارى جهة ....

تحية طيبة وبعد

الموضوع : دعوى صحة تعاقد (صحة ونفاذ عقد بيع)

أولاً : الصادر لصالحه التعامل

السيد /.. الوظيفة ....

الجنسية .... محل الاقامة /..................................

ثانياً : الصادر ضده التعامل

السيد /..................................... الوظيفة ....

الجنسية .... محل الاقامة /..................................

طلب شهر عقارى

موضوعه (اثبات بيانات محصر صلح)

الزمام / ....

التعامل / دعوى صحة ونفاذ عقد البيع الابتدائى المؤرخ .... المتضمن بيع .... والكائن .... جملة مسطحة .... متر مربع تحت العجز والزيادة مقابل ثمن ....

واحتفظ بالعقد لتقديمه امام المحكمة .

الصادر ضدها / .... مسلمة الديانة - مصرية الجنسية - ومقيمة ....

الصادر لصالحها / .... مسلمة الديانة - مصرية الجنسية - ومقيمة.. ....

بيـــان العقـــار

اسم القرية او الشياخة	اسم المركز او القسم	اسم المحافظة	رقم اللوحة وسند المساحة	اسم الحوض ورقمه او اسم الشارع	رقم المنزل	المسطح	الحدود والمعالم
							عقار مكون من: البحرى / الشرقى / القبلى / الغربى /

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى

تحية طيبة وبعد

أرجو اعطائى كشف التحديد الموضح بعاليه وأقبل التعامل حسب وارد كشف التحديد المساحى دون تقديم عقد البيع أو صورة منه ، ومستعد لسداد الرسم علما بانه سابق عليه الطلب رقم .... لسنة ....

وتفضلوا سيادتكم بقبول وافر الاحترام

مقدمه لسيادتكم

(الصيغة رقم ٧)
تسجيل بيانات محضر صلح

شهر بيانات بمحضر صلح
فى الدعوى رقم .... لسنة .... مدنى ....
وسجله صحيفتها تحت رقم .... فى / / م
شهر عقارى .... مشروع رقم .... فى / / على الطلب
رقم .... فى / / شهر عقارى ....

أنه فى يوم .... الموافق / / م تحرر فيما بين كل من :
١- .... (طرف أول مدعية)
٢- .... (طرف ثانى مدعى عليها)
تمهيد :
أقامت الطرف الأول المدعية ضد الطرف الثانى المدعى عليها الدعوى رقم .... لسنة .... مدنى .... وذلك بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائى المؤرخ .... الصادر من الأخيرة للمدعية والمتضمن بيع .... ومساحته .... وكالكائن بشارع .... قسم .... والتى اظهرها كشف التحديد المساحى رقم .... لسن .... على انه .... والموضحة الحدود والمعالم بصحيفة الدعوى والجدول الآتى بعده وذلك لقاء ثمن اجمالى مدفوع بالكامل وقدره .... جنيه فقط .... المبينة بذات البيانات التى تأكدت بالطلب رقم .... فى / / م شهر عقارى .... واظهرها بالحدود الآتية :

اسم القرية او الشياخة	اسم المركز او القسم	اسم المحافظة	رقم اللوحة وسند المساحة	اسم الحوض ورقمه او اسم الشارع	رقم المنزل	المسطح	لحدود والمعالم
							عقار مكون من : البحرى / .... الشرقى /......... القبلى / .... الغربى /.........

وحيث أن الطرفان قد اتفقا على انهاء النزاع صلحا فقد تلاقت ارادتهما بكامل الأهلية واتفقا على الآتى :
أولاً : يعتبر التمهيد السابق جزءا لا يتجزأ من هذا العقد ومكملا له .
ثانياً : يقر الطرف الثانى بالتسليم بحتمية قيام الطرف الثانى بالمثول امام الموثق بالشهر العقارى بالتسجيل بالبيع سالف الذكر وما يتبع ذلك من رسوم مقابل التزامه بالتصديق على ما جاء بهذا العقد ويحكم الدعوى الماثلة صلحا كما يتنازل ايضا عن التزامه بتقديم باقى مستندات الملكية .
رابعاً : يقر الطرف الأول بتحمله لكافة مصاريف هذه الدعوى صلحا وذلك فى حالة حضور الطرف الثانى أو وكيله بالجلسة الأولى واقرار البيع والصلح .
خامساً : يتعهد الطرفان بالمثول امام محكمة مدنى .... دائرة .... وذلك فى القضية رقم .... لسنة .... مدنى .... والمحدد لنظرها جلسة / / للتصديق على ما جاء بهذا العقد من بنود تمهيدا لالحاقه بمحضر الجلسة وجعله فى قوة السند النفيذى :

الطرف الأول **الطرف الثانى**

(الصيغة رقم ٨)

التماس بإرسال كشف التحديد للمساحة

التماس فى الطلب

رقم .... لسنة ....

بندر أو مركز ....

السيد الأستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى بـ

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم / .... المحامى بصفتى وكيلا عن .... بموجب التوكيل رقم ....

الموضـــــوع

أرجو من سيادتكم التكرم بإرسال كشف لتحديد للمساحة لمعادلة المساحة بالقيراط و السهم .

وتفضلوا بقبول فاق الاحترام

مقدمه لسيادتكم

(الصيغة رقم ٩)

(التماس بمهنة كل من البائع والمشترى) [١]

التماس فى الطلب

رقم .... لسنة ....

بندر أو مركز ....

السيد الأستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى بـ

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم / .... المحامى بصفتى وكيلا عن .... بموجب التوكيل رقم ....

الموضــوع

نحيط علم سيادتكم بأن مهنة عمل المشترى (طبيب أسنان بمستشفى الاسكندرية بالشاطبى أو محاميا بالجيزة أو مدرساً بالتربية والتعليم بدمنهور .. الخ) وهو مصرى الجنسية – مسلم الديانة – والمقيم .... محافظة ....

=وبأن مهنة عمل البائعة (دكتورة أو ربة منزل أو .... الخ) وهى مصرية الجنسية – مسلمة الديانة – وتقييم بشارع .... محافظة ....

وتفضلوا بقبول فاق الاحترام

مقدمه لسيادتكم

---

(١) يطلب هذا الالتماس وفى حالة عدم كتابة مهنة كل من البائع والمشترى فى الطلب المراد شهره .

(الصيغة رقم ١٠)

التماس بتعديل موضوع الطلب من تسجيل الى صحة ونفاذ أو العكس

التماس فى الطلب

رقم .... لسنة ....

بندر أو مركز ....

السيد الأستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى بـ ....

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم / .... المحامى بصفتى وكيلا عن .... بموجب التوكيل رقم ....

الموضـــوع

حيث أننا قد تقدمنا بطلب الى الشهر العقارى وأخذ رقم ...... فى / / ومشروعه رقم .... فى / / وكان موضوعه دعوى صحة ونفاذ عقد البيع الابتدائى المؤرخ / /

لـــذلك

نلتمس من سيادتكم تعديل موضوع الطلب والمشروع المذكور الى تسجيل نهائى بدلا من صحة ونفاذ لعقد البيع سالف الذكر .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

مقدمه لسيادتكم

(الصيغة رقم ١١)

صحيفة دعوى صحة ونفذا عقد بيع

عقار [١]

بناء على طلب السيد / .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الاستاذ / .... المحامى

أنا محضر محكمة انتقلت حيث اقامة كل من :

السيد / .... المقيم بشارع ....

واعلنتــه بالآتى

بمقتضى عقد بيع ابتدائى مؤرخ / / ابتاعت الطالبة من المعلن اليه ما هو عبارة عن (...............................) مساحته (.......................) والكائن بناحية (..............................) محافظة (..........) والتى أظهرها كشف التحديد المساحى رقم (..............) لسنة ٢٠٠ على أنه (............) م٢ فقط (..............................) متر مربع لا غير موضحة الحدود والمعالم بالجدول الوارد نهائية هذه العريضة .

هذا وقد تم البيع لقاء ثمن اجمالى وقدره ....جنيه فقط (..............................) تم اداؤها بالكامل للمعلن اليه .

وحيث ان الملكية آلت للمعلن اليه بموجب عقد البيع الابتدائى المؤرخ / / والصادر به حكم صحة ونفاذ فى الدعوى رقم (............) بجلسة / / وكذا عقد البيع الابتدائى المؤرخ / / والصادر به حكم صحة ونفاذ فى الدعوى رقم (.......................) بجلسة / /

هذا ولما كان المعلن اليه قد تقاعس عن تنفيذ التزامه بنقل ملكية المبيع الى الطالبة الأمر الذى يحق معه اقامة هذه الدعوى لتحصل على حكم بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائى المشار اليه بصدر هذه العريضة لتتمكن بموجبه من نقل ملكية المبيع اليها .

مع حفظ حقوق الطالبة الأخرى .

بنـــاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث اقامة المعلن اليه وسلمته صورة من هذا وكلفته بالحضور امام محكمة (................) الدائرة (...............) المنعقدة علنا فى يوم (...............) الموافق / / ٢٠٠١ من الساعة التاسعة صباحا وما بعدها ليسمع الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائى المؤرخ / / المتضمن بيع (...............................) مساحته (.............) والتى اظهرها كشف التحديد المساحى رقم (............) لسنة (..........) .على انها (............) والموضحة الحدود والمعالم بالعقد وبنهاية هذه العريضة لقاء ثمن اجمالى مدفوع بالكامل وقدره ٠........................) بحكم مشمول بالنفاذ المعجل طليق يد الكفالة والزامه بالمصاريف والاتعاب .

---

(١) يجب التأشير على هذه العريضة من مأمورية الشهر العقارى المختصة قبل اعلانها ثم سحب صورة منها بعد قيدها .

لا تقبل دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية الا اذا اشهرت صحيفتها (م ٥/٦٥ مرافعات) مضافة بالقانون رقم ١٨ لسنة ١٩٩ بشأن تعديل

بعض مواد قانون المرافعات المدنية والتجارية .

ولأجل العلم .

اسم القرية او الشياخ ة	اسم المركز او القسم	اسم المحافظة	رقم اللوحة وسند المساحة	اسم الحوض ورقمه او اسم الشارع	رقم المنزل	المسط ح	الحدود والمعالم
							عقار عن : البحرى / الشرقى / القبلى / الغربى /

(الصيغة رقم ١٢)
نموذج آخر
لصحيفة دعوى صحة التعاقد

السيد / زيد .... ووظيفته .... وجنسيته .... ويقيم بشارع .... قسم شرطة .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى والكائن بشارع .... قسم شرطة ....
قد انتقلت أنا .... محضر محكمة .... الجزئية فى التاريخ المذكور عاليه الى محل اقامة .:
السيد / عبيد .... ووظيفته .... وجنسيته .... ويقيم بشارع .... قسم شرطة .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى والكائن بشارع .... قسم شرطة ....
مخاطباً مع :
الموضـــوع
بمقتضى عقد عرفى مؤرخ / / باع المعلن اليه الى الطالب العقار الآتى بيانه (يتم ايراد رقم العقار واسم الشارع به وحدود ومعالمه تفصيلا طبقا لما جرى عليه العمل فى تعلميات الشهر العقارى اعمالا للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦) .
وذلك بثمن قدره ....ز جنيها . دفع منه مبلغ .... جنيها بتاريخ / / واشتراط لدفع الباقى تمام التوقيع على العقد النهائى بمكتب توثيق .... فى مدة اقصاها .... يوما (او شهرا او عاما) .
وحيث أن الطالب بعد ان استوفى اجراءات العقد أو أعذر المعلن اليه الحضور لمكتب توثيق .... بمصلحة الشهر العقارى يوم .... الموافق / / الساعة ..... صباحا للتوقيع عليه واستلام باقى الثمن ولكنه تخلف عن الحضور واخذ يراوغ الطالب فى تنفيذ ما اتفق عليه .
أو (وحيث ان المعلن اليه امتنع عن تقديم المستندات اللازمة لاتخاذ اجراءات الشهر رغم تعهده فى ذلك فى عقد البيع) .
وحيث أنه يحق للطالب رفع هذه الدعوى ضد المعلن اليه طالبا الحكم بصحة ونفاذ العقد المبين الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة .
بناء عليه
أنا المحضر سالفذ الذكر قد اعلنت المعلن اليه بصورة من هذا وكلفته الحضور امام محكمة ..... والكائن مقرها بشارع .... بجلستها التى ستنعقد علنا يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماعه الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ / / والخاص ببيع العقار المبين الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة لصالح المدعى وجعله بمثابة سند للتمليك الناقل للملكية والقابل للشهر مع تسليم الطالب العقار المبيع باعتباره اثرا من عقد البيع مع الزام المعلن اليه بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماه بحكم مشمول
ولأجل بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة .
ولأجل العلم .

(الصيغة رقم ١٣)
نموذج آخر
لصحيفة دعوى صحة التعاقد[1]

أنه فى يوم .... الموافق / /
السيد / زيد .... ووظيفته .... وجنسيته .... ويقيم بشارع .... قسم شرطة .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى والكائن بشارع .... قسم شرطة ....
قد انتقلت أنا .... محضر محكمة .... الجزئية فى التاريخ المذكور عاليه الى محل اقامة .:
السيد / عبيد .... ووظيفته .... وجنسيته .... ويقيم بشارع .... قسم شرطة .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى والكائن بشارع .... قسم شرطة ....
مخاطباً مع :
الموضــوع
بمقتضى عقد بيع ابتدائى مؤرخ / / اشترى الطالب من المعلن اليه العقار المبين الحدود والمعالم فيما يلى والكائن برقم .... بشارع .... قسم شرطة ....
الحدود :
الحد البحرى / .... الحد القبلى / ....
الحد الشرقى / .... الحد الغربى / ....
واذ تقاعس المعلن اليه ....
وقد تم هذا البيع نظير ثمن اجمالى قدره .... جنيها وقد تسلمه البائع (المعلن اليه) بالكامل بمقتضى العقد . واذ تقاعس المعلن اليه عن تنفيذ التزامه والقيام بما هو ضرورى لنقل ملكية العقار المبيع الى الطالب وتقديم مستندات الملكية رغم اخطاره بذلك . الأمر الذى حدى بالطالب الى اقامة هذه الدعوى للحكم له بطلباته . [1]

---

[1]) لا يجوز الحكم بقبول دعوى صحة ونفاذ عقد البيع الا اذا كان المدعى (المشترى) قد سدد كامل الثمن الخاص بالمساحة موضوع التعامل للبائع (المدعى عليه)

(الصيغة رقم ١٤)
صحيفة دعوى صحة توقيع

دعوى صحة توقيع بناء على طلب الطالب وتحت مسئوليته وكيل الطالب المحامى

بناء على طلب السيد / .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الاستاذ / .... المحامى
أنا محضر محكمة انتقلت حيث اقامة كل من :
السيد / .... المقيم ....
واعلنته بالآتى
بموجب عقد بيع ابتدائى مؤرخ / / اشترى الطالب من المعلن
اليه ما هو عبارة عن ...... مساحتها ....
والكائنة .... نظير ثمن ,...........................
وحدود ومعالم العقار المبيع كالآتى :

الناحية	المسطح	الحوض	رقم القطعة	الوصف والحدود
				المبيع عبارة ... وحدودها كالاتى : البحرى / القبلى / الغربى / الشرقى /

(فقط .... متر مربع)
وحيث أن المعلن اليه لم يقم بتقديم المستندات الدالة على الملكيـــة الأمـــر الذى دعى الطالب الى اقامة هذه الدعوى طبقا لما انتظمتـه المـــــادة (٤٥) اثبات التى تنص على :
يجوز لمن بيده محرر غير رسمى ان يختص من يشهد ذلك المـــحرر ليقــــر بأنه بخطه او بامضائه او بختمه او ببصمة اصبعه ولو كـــان الالتـــــزام الوارد به غير مستحق الأداء ويكون ذلك بدعوى أصلية بالاجراءات المعتادة .

بنـــاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث اقامة المعلن اليه وسلمته صورة من هذا وكلفته بالحضور امام محكمة .... الدائرة (.....)

م .ك صحة توقيع يوم الموافق / /٢٠٠١ من الساعة التاسعة صباحا وما بدها لكى يسمع الحكم :

أولاً : بصحة توقيعه على عقد البيع الابتدائى المؤرخ / / والمتضمن بيعه قطعة .... مساحتها .... والكائنة .... نظير ثمن.............................. والموضحة الحدود والمعالم بالعقد وبصدر العريضة . ثانياً : الزام العلن المصروفات واتعاب المحاماه بحكم مشمول بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة .

ولأجل العلم .

(الصيغة رقم ١٥)
نموذج آخر
لصحيفة دعوى صحة توقيع

أنه فى يوم .... الموافق / /
السيد / زيد .... ووظيفته .... وجنسيته .... ويقيم بشارع .... قسم شرطة .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى والكائن بشارع .... قسم شرطة ....
قد انتقلت أنا .... محضر محكمة .... الجزئية فى التاريخ المذكور عاليه الى محل اقامة :.
السيد / عبيد .... ووظيفته .... وجنسيته .... ويقيم بشارع .... قسم شرطة .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى والكائن بشارع .... قسم شرطة ....
مخاطباً مع :
الموضـــــوع
بمقتضى عقد بيع ابتدائى مؤرخ / / اشترى الطالب من المعلن اليه كامل ارض وبناء العقار البالغ مساحته .... مترا مربعا (أو أرض زراعية البالغ مساحتها ....) المكون من .... ادوار رقم .... شارع .... والكائن بشياخة او زمام ناحية .... قسم شرطة .... (أو مركز) محافظة ....
والمبين الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وهى كالآتى :
الحد البحرى / .... الحد القبلى / .... الحد الشرقى / .... الحد الغربى / ....
نظير ثمن مدفوع .... جنيها وحيث أن المعلن اليه لم يقم بما هو ضرورى للتسجيل ونقل الملكية ، فإنه يحق للطالب رفع هذه الدعوى .
وحيث تنص المادة ٤٥ من قانون الإثبات على أن (يجوز لمن بيده محرر غير رسمى أن يختصم من يشهد عليه ذلك المحرر ليقر بأنه بخطه أو بامضائه أو بختمه او ببصمة اصبعه ولو كان الالتزام الوارد به غير مستحق الأداء ذلك بدعوى اصلية بالاجراءات المعتادة .
واذ يحق للطالب اقامة هذه الدعوى بعد أن نكل المعلن اليه عن التوقيع على القعد .

بنـــــــاء عليه
أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت واعلنت المعلن اليه بصورة من هذا وسلمته صورة منها وكلفته الحضور امام محكمة .... (الدائرة مدنى جزئى أو كلى) بالجلسة العلنية التى ستنعقد علناً يوم .... الموافق / /
ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها ليسمع الحكم بصحة توقيع المدعى عليه على عقد البيع الابتدائى المؤرخ / / والمتضمن بيعه للمدعى كامل ارض وبناء العقار (أو الأرض الزراعية البالغ مساحتها .... س ط ف) والبالغ مساحته .... مترا مربعا والمكون من .... أدوار رقم .... والكائن بشارع .... (شياخة ٠أو زمام أو قرية ناحية) قسم (أو مركز) محافظة .... والمبين الحدود والمعالم بعقد البيع وبصحيفة الدعوى نظير ثمن مدفوع قدره .... جنيها مع الزامه بالمصروفات واتعاب المحاماه بحكم مشمول بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة .
لأجل العلم .

(الصيغة رقم ١٦)

نموذج

طلب استخراج الكشوف الرسمية للعقار المبينة

رقم القيد : .... المرفقات .... التاريخ ....

السيد الأستاذ / ....

تحية طيبة وبعد

مقدمه سيادتكم / .... المقيم .... مركز .... محافظة .... ,

برجاء التكرم بالموافقة لى استخراج كشف رسمى عن العقار رقم .... شارع .... ناحية .... مركز ....

وذلك عن المدة من / / الى / / (عادى - مستعجل) .

من واقع دفتر الجرد دفتر المكلفة جريدة الحساب

ومستعد لسداد الرسوم المقررة .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

مقدمه

الاسم /

العنوان /

فهرس المحتوى

